

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF RÅCK 16*

*2025*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen RÅCK 16

Tid: Onsdagen den 3 juni 2026, kl. 18:30

Lokal: Direktörsvåningen, plan 15

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandes val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisionsbolag.
16. Ev. val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Råck 16**  
**Org nr 769625-0369**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-14 samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Victor Bäckström	Ordförande	2026	
Pär Wirdfors	Ledamot	2026	
Francesco Giangiulio	Ledamot	2026	
Stefan Andersson	Ledamot	2026	
Hanna Herbertsson	Ledamot	2026	
Anna Myhrén Bäck	Suppleant	2026	
Mina Hanna	Suppleant	2026	avgått 2026-03-08
Lasse Tobiasson	Suppleant	2026	
Magnus Westlander	Suppleant	2026	

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-02.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Moore AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Föreningens firma tecknas även, av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Till valberedningen fram till nästa års stämma valdes Anund Baltiswiler, Caroline Viebke och Océane Legrand (avflyttad).

Föreningsstämman reserverade 5 prisbasbelopp (294 000 kr) exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-06-25 och registrerades hos Bolagsverket 2012-07-18. Ekonomisk plan registrerades 2014-09-10.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Stockholm Vattenfallet 8 2013-10-11. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus, med två trappuppgångar som rymmer 231 lägenheter samt 3 lokaler (varav en lokal är K-märkt).

Gemensamma utrymmen finns för bl.a. lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd, tvättstuga samt övernattningslägenhet, gemensamhetslokal, ateljé, biograf och takterrass.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tre lokaler och ett källarförråd uthyres.

Biografen hyrs ut gratis till filmklubben som driver biografen.

Total BOA 13 384 kvm och total LOA 1 338 kvm.

Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggningen Stockholm Vattenfallet GA:1 avseende gemensamma byggnadskonstruktioner och brandvägg.

Fastigheten ingår även i gemensamhetsanläggningen Vattenfallet GA:6 med fastigheter inom området avseende sopsugsanläggning. Anläggningen är i huvudsak utförd. Den del som ännu inte är utförd, ska vara utförd inom 5 år, efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Bostadsrättsföreningens andel är beräknad enligt förättning till 17,8 % av andelarna. Efter att fastigheter utträtt beräknas andelarna nu till 18,6 %.

Fastigheten belastas av servitut i form av sprinklerledning och utrymme till förmån för Vattenfallet 2.

Fastigheten har förmån av servitut för rätt att nyttja befintliga vägar inom belastad fastighet för in- och utfart. Servitut är olokaliserat och ska upphävas när allmän gatumark överförs till Stockholm Stad. Fastigheten upplåter ledningsrätt till förmån för Stockholm Vatten VA AB.

Servitut för en fjärrvärmeledning kommer att belasta fastigheten. Servitut för förrådsutrymmen på våningsplan -2 belastar Vattenfallet 8 till förmån för Laserskrivaren 1.

Informationsflödet sker via föreningens hemsida och genom nyhetsbrev, varför medlemmar hänvisas till hemsidan för information.

Under räkenskapsåret har 23 (22) bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2069. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 142 697 000 kr under kommande 44 år.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB avseende fastighetsskötsel, med Råcksta 13 AB avseende service och underhåll av sopsugen, samt med Ownit avseende TV och bredband. Ropo Capital Sweden AB utför bl.a. indrivning av obetalda avgifter samt inkassoärenden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Entrégolv har slipats på vån -1.
- Brytskydd har installerats på 23 dörrar.
- Larm och övervakningskameror har installerats.
- Brandskydd har utökats på vån 15-16.
- Leverantörsavtal har granskats där det i vissa fall framkommit uteblivna fordringar och i andra fall misstänkta oegentligheter.
- Förnyat elavtal och i med det gjort stora besparingar.
- Genomfört omfattande undersökningar och kartläggning av VVS-installationer.
- Aktivt stärkt samarbetet och kommunikationen mellan fastighetsägarna i området.
- Rabatter med Garantilås har förhandlats fram.
- Agerat för att förbättra den stundvis bristande avfallshanteringen från Heimstaden.
- Sagt upp leverantörsavtal som ej nyttjas.
- Infört ett nytt felanmälningssystem för tvättstugorna för att förenkla hanteringen och öka möjligheten att se vilka vitvaror som bör bytas pga återkommande reparationer.
- Nya utemöbler inköpta.

I samband med budgetmötet beslutade styrelsen om höjningar av årsavgiften med 2 % från och med 1 januari 2026.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

## Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	14 626 138	14 543 159	13 077 068	11 521 650
Resultat efter finansiella poster	kr	775 523	1 365 536	990 129	-2 874 681
Soliditet	%	76	75	75	74
Likviditet	%	113	107	76	99
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	819	803	698	607
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	897	886	797	
Skuldsättning per kvm	kr	8 306	8 550	8 729	9 102
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 144	9 405	9 601	10 012
Räntekostnader/avgifter	%	31,4	33,5	27,1	11,9
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,2	11,7	13,8	16,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,2	10,6	12,0	
Drift per kvm bostadsrätt	kr	319	312	336	361
Energikostnad per kvm	kr	204	205	222	248
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	79	76	70	62
Sparande per kvm	kr	284	318	317	230
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,12	81,06	76,28	
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 677	1 624	1 533	1 394

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	240 912 000	143 113 000	4 236 037	2 349 085	1 365 536
Reservering till yttre fond			2 099 000	-2 099 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-192 211	192 211	
Balansering av föregående års resultat				1 365 536	-1 365 536
Årets resultat					775 523
Belopp vid årets utgång	240 912 000	143 113 000	6 142 826	1 807 832	775 523

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 807 832
Årets resultat	775 523
	<hr/>
	2 583 355

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	2 902 940
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-289 726
I ny räkning balanseras	-29 859
	<hr/>
	2 583 355

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	775 523
Dispositioner	-2 613 214
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -1 837 691

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 8 756 039

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	14 626 138	14 543 159
Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)		0	90 732
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 626 138</b>	<b>14 633 891</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 136 829	-5 627 886
Periodiskt underhåll	5	-289 726	-192 211
Övriga externa kostnader	6	-560 620	-471 829
Arvoden och personalkostnader	7	-380 784	-371 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 122 284	-3 122 284
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 490 243</b>	<b>-9 785 323</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 135 895</b>	<b>4 848 568</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	85 745	110 583
Räntekostnader		-3 446 117	-3 593 614
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 360 372</b>	<b>-3 483 031</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>775 523</b>	<b>1 365 536</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>775 523</b>	<b>1 365 536</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		775 523	1 365 536
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		289 726	192 211
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-2 902 940	-2 099 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-1 837 691</b>	<b>-541 253</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	510 820 276	513 942 560
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>510 820 276</u>	<u>513 942 560</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>510 820 276</b>	<b>513 942 560</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		127 480	119 871
Övriga fordringar	10	687 342	902 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 628	99 550
Klientmedel i SHB		6 095 340	5 495 554
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>7 020 790</u>	<u>6 617 153</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	20 256	9 933
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>20 256</u>	<u>9 933</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 041 046</b>	<b>6 627 086</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>517 861 322</b>	<b>520 569 646</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		384 025 000	384 025 000
Fond för yttre underhåll		6 142 825	4 236 037
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>390 167 825</u>	<u>388 261 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 807 832	2 349 085
Årets resultat		775 523	1 365 536
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 583 355</u>	<u>3 714 621</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>392 751 180</b>	<b>391 975 658</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	85 376 666	98 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>85 376 666</b></u>	<u><b>98 250 000</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	37 000 000	27 626 666
Leverantörsskulder		304 135	527 917
Skatteskulder		49 735	0
Övriga skulder	14	336 400	213 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 043 206	1 976 085
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>39 733 476</b></u>	<u><b>30 343 988</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>517 861 322</b>	<b>520 569 646</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	4 135 895	4 848 567
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 122 284	3 122 284
Erhållen ränta	85 745	110 583
Erlagd ränta	-3 446 117	-3 593 614
	<b>3 897 807</b>	<b>4 487 820</b>
Ökning/minskning kundfordringar	-1 865	-1 640
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	198 014	-9 994
Ökning/minskning leverantörsskulder	-223 782	57 512
Ökning/minskning kortfristiga skulder	239 935	166 762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 110 109</b>	<b>4 700 460</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-3 500 000	-2 625 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 500 000</b>	<b>-2 625 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>610 109</b>	<b>2 075 460</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 505 487</b>	<b>3 430 027</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 115 596</b>	<b>5 505 487</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2135)
Gruppanslutning bredband	5 år	(t.o.m. år 2022)

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

##### Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### **Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna**

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### **Räntekostnader/avgifter**

Räntekostnader/avgifter visar hur stor del av föreningens intäkter som går åt till att betala dess räntekostnader.

### **Drift per kvm bostadsrätt**

Drift per kvm bostadsrätt beräknas som kostnader för fastighetsskötsel, elavgifter, uppvärmning, vatten och avlopp, renhållning i förhållande till kvadratmeter bostadsrätt bostäder.

### **Hysesintäkter lokaler per kvm**

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## **Not 2            Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Formell reklamation har lämnats in till Peab gällande jetkopplingar som orsakat vattenskador.
- Överenskommelse med Nordic Wellness på plan 1 att begränsa öppettider från 23.00 till 21.30 för att minska störningar för boende på plan 3.
- Arbetat aktivt för att förebygga och minska problem och störningar av måsar.
- Förnyat lån på ~33 Mkr till rörligt (Nordea).

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	10 958 196	10 743 192
Hyror lokaler	2 069 424	2 037 420
Vattenavgifter	388 040	412 028
Elavgifter/El hyrestillägg yta teleutrustning	520 005	540 133
Övriga hyresintäkter (hyra yta teleutrustning)	105 805	104 165
Övriga hyresintäkter (hyra gemensamma utrymmen)	56 750	46 250
Avgifter bredband	216 216	216 216
Övriga hyrestillägg (prel. fastighetsskatt lokaler)	174 732	135 708
Övriga intäkter - Avgift andrahandsupplåtelse	78 959	91 338
Övriga intäkter - Nyckeltaggar/Portöppnare	4 250	2 000
Övriga intäkter - Kravavgifter	7 779	8 460
Övriga avgifter - Pansättningsavgifter	18 078	13 116
Övriga avgifter - Överlåtelseavgifter	23 254	23 024
Övriga intäkter - Trådlös elmätare (2 st)	0	3 200
Ersättning elförbrukning	900	0
Återförda reserveringar	3 051	166 909
<b>Brutto</b>	<b>14 626 139</b>	<b>14 543 159</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>14 626 139</u></b>	<b><u>14 543 159</u></b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el, varm- och kallvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	667 944	583 736
Reparationer, löpande underhåll	979 604	744 533
Elavgifter	1 296 441	1 480 563
Uppvärmning	1 158 510	1 118 544
Vatten och avlopp	549 292	416 568
Renhållning	592 336	573 670
Försäkringar	279 907	145 888
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	24 528
Kabel-TV/Internet	222 246	216 216
Övriga fastighetskostnader	161 239	145 540
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	229 310	178 100
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>6 136 829</u></b>	<b><u>5 627 886</u></b>

Upplysning om Avgift till gemensamhetsanläggning; Här bokförs underhållskostnader för sopsugsanläggningen.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Brytskydd dörrar	167 038	0
Slipning och ytbehandling entréplan	122 688	0
Stamspolning	0	192 212
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>289 726</u></b>	<b><u>192 212</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	42 276	4 618
Kontorsmaterial	1 039	3 134
Kommunikation	28 103	26 063
Porto	1 669	0
Indrivning	2 510	0
Revision	56 450	66 650
Föreningsmöten (inkl. kostnader för stämma)	17 567	13 617
Ekonomisk och administrativ förvaltning	259 702	251 171
Övriga förvaltningskostnader	71 798	66 346
Konsultarvoden (juridiska kostnader)	34 438	0
Övriga externa tjänster	34 358	29 520
Medlems- och föreningsavgifter	10 710	10 710
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>560 620</u></b>	<b><u>471 829</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	294 000	286 500
Sociala kostnader	86 784	84 613
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>380 784</u></b>	<b><u>371 113</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	83 957	107 968
Övriga ränteintäkter	1 788	2 615
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>85 745</u></b>	<b><u>110 583</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	375 068 218	375 068 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 068 218	375 068 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 494 658	-25 372 374
Årets avskrivningar	-3 122 284	-3 122 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 616 942	-28 494 658
Utgående planenligt värde	<u>343 451 276</u>	<u>346 573 560</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 369 000	167 369 000
Utgående planenligt värde	167 369 000	167 369 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>510 820 276</u></b>	<b><u>513 942 560</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	341 400 000	310 600 000
Taxeringsvärde mark	83 531 000	96 210 000
	<u>424 931 000</u>	<u>406 810 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	402 000 000	389 000 000
Lokaler	22 931 000	17 810 000
	<u>424 931 000</u>	<u>406 810 000</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	9 019	8 728
Skattefordringar	0	1 467
Övriga fordringar - Avgift andrahandsupplåtelse	490	8 586
Övriga fordringar - Bokning gemensammautrymmen	20 500	27 750
Övriga fordringar - Nyckltaggar/Portöppnare	0	1 000
Övriga fordringar - Debitering EL okt-dec (aug-dec)	87 268	200 547
Övriga fordringar - Debitering VV nov-dec (aug-dec)	51 178	124 646
Övriga fordringar - Debitering KV nov-dec (aug-dec 2024)	19 160	50 605
Övriga fordringar - Fond GA:6 Sopsug	430 178	430 178
Övriga fordringar - Vidarefakturering MSB och Telia Sonera	68 449	48 671
Övriga fordringar	1 100	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>687 342</u></b>	<b><u>902 178</u></b>

**Not 11 Kassa och Bank**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
SEB företagskonto	20 256	9 933
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b><u>20 256</u></b>	<b><u>9 933</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	3,74	2027-03-16	18 750 000
Nordea Hypotek	0,73	2026-03-29	33 500 000
Stadshypotek	3,00	2028-02-28	24 126 666
Stadshypotek	3,65	2027-03-29	24 000 000
Stadshypotek	3,56	2028-03-29	22 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			122 376 666
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-3 500 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-33 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			85 376 666
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			104 876 666

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	156 760 000	156 760 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>156 760 000</u></b>	<b><u>156 760 000</u></b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	116 752	107 455
Personalens källskatt	44 073	0
Sociala avgifter	43 372	0
Övriga kortfristiga skulder (förutbetald hyra yta teleutrustning)	106 782	105 805
Övriga kortfristiga skulder	11 015	0
Skulder till MBF	14 406	60
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>336 400</u></b>	<b><u>213 320</u></b>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-29.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Victor Bäckström  
Ordförande

Pär Wirdfors  
Ledamot

Francesco Giangiulio  
Ledamot

Stefan Andersson  
Ledamot

Hanna Herbertsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Moore Allegretto AB

Patrik Ekenberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MBF** 5569148264 Sverige

**VICTOR BÄCKSTRÖM** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-05-09 15:10:18 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Victor Bäckström

Victor Bäckström

**PÄR WIRDFORS** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-05-11 08:16:16 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PÄR WIRDFORS

Pär Wirdfors

**FRANCESCO GIANGIULIO** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-05-07 12:51:27 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Francesco Ingemar Erik  
Giangiulio

Francesco Giangiulio

**STEFAN ANDERSSON** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-05-09 13:00:58 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Andersson

Stefan Andersson

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-05-07 21:18:16 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANNA YANG HERBERTSON

Hanna Herbertsson



*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-05-11 10:44:08 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Mikael Ekenberg

Patrik Ekenberg



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Råck16

Org.nr 769625-0369

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råck16 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 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*

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss 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 Råck16 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt min elektroniska signatur

MOORE Allegretto AB

---

Patrik Ekenberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MBF** 5569148264 Sverige

**PATRIK EKENBERG** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-05-11 10:43:31 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Mikael Ekenberg

Patrik Ekenberg

