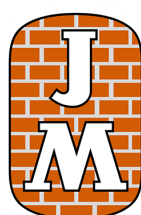


Årsredovisning 2025

Brf Råsunda 101

769635-2801



@home



rJOX530qZe-BJet7cnC5-x

Välkommen till årsredovisningen för Brf Råsunda 101

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råsunda 101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår varav det fjärde med enbart boendestyrelse.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-12 hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten från JM AB 2022-01-01.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2021 och har åsatts värdeår 2021.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Motorn 10 i Solna kommun. Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus (slutet kvarter) i 4-9 våningar med totalt 112 bostadsrättslägenheter samt en bostadsrättslokal, total boarea ca. 6 906 m² och biarea ca. 21 m², och 6 lokaler med en total lokalarea om ca. 536 m². Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser varav 4 mc-platser, samtliga i garage. Av dessa är samtliga 64 parkeringsplatser för bilar utrustade med ladduttag för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen inklusive rättsskyddsförsäkring.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med terrass samt en gästlägenhet. Föreningens gästlägenhet, som möjliggör övernattningar av 4 vuxna, är populär. Under 2025 omfattade uthyrningarna sammantaget 131 nätter, vilket gav föreningen en intäkt på 59 175 kr. I fastigheten finns utrymme för källsortering av hushållssopor och förpackningsavfall, cykel- och barnvagnsrum, städförråd, fastighets- och rullstolsförråd samt ett skyddsrum.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende belysning och skyltar till förmån för allmänna vägar och gator inom fastigheten Råsunda 4:1, Brf Råsunda 101.

Föreningens lokaler

Av föreningens sex hyreslokaler är sex uthyrda och kontrakten löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta	Löptid t.o.m.
Taklandslaget AB	Kontor	ja	89m ²	2026-06-30
Antovic Medical Consulting AB	Butik	ja	93m ²	2028-12-02
Karim Georgos	Kontor	ja	44m ²	2028-02-01
Brödernas Råsunda AB	Restaurang	ja	142m ²	2030-07-01
Lulus Råsunda AB	Restaurang	ja	114m ²	2029-07-01
Indiandressweden	Butik	ja	44m ²	2028-09-30
Ugglan och Elefanten AB	Förråd	ja	10 m ²	2027-03-31

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningar och för uthyrning av lokaler.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns på kort sikt inget behov av större underhåll. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs enligt gällande stadgar med minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM@Home AB för den ekonomiska förvaltningen och med Sweax AB för teknisk förvaltning och lokalsvård. Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 25 000 kr/år.

Styrelsens sammansättning

Edward Rasmus	Ordförande
Björn Nilsson	Styrelseledamot
Meysam Eslah	Styrelseledamot
Sofia Norio	Styrelseledamot
Susanne Söderman	Styrelseledamot
Berit Flodin	Suppleant
Johan Blom	Suppleant
Märit Hammarström	Suppleant
Patrik Tennberg	Suppleant

Valberedning

Margareta Olsson	Sammanställande
Märit Hammarström	
Elin Borgström	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sverker Carlsson	Revisor	Rävisor AB
------------------	---------	------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2081 och som underhålls systematiskt.

Utförda historiska underhåll

2022	● Besiktning hissar
2023	● Besiktning hissar ● Besiktning garageportar
2024	● Besiktning plattformshiss ● OVK
2025	● Besiktning hissar ● Besiktning plattformshiss

Planerade underhåll

2026	Besiktning hissar
2026	Besiktning garageportar
2026	Stamspolning av huvudstammar
2026	Besiktning plattformshiss
2026	Målning sittmöbler
2026	Byte formbar leksand

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Fasthetsförvaltning	Sweax
Lokalvård	Sweax
SBA	Brandsäkra
Teknisk förvaltning	Sweax
Trädgårdsskötsel	Ugglan och Elefanten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I november 2025 löpte ett av föreningens fem lån ut. Styrelsen tog in offerter och lånet lades om i SBAB med 5 års löptid till bunden ränta med 3,12%. Räntesatsen på lånet blev högre än tidigare lån vilket resulterade i en högre räntekostnad än tidigare för föreningen. I samband med flytt av lånet till SBAB gjordes en extraamortering med 600.000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Styrelsen har under året haft en konstruktiv dialog med en av hyresgästerna, Brödernas i Råsunda AB, angående den rekonstruktion som de genomgick i slutet av 2024. Dialogen resulterade i ett förlängt hyresavtal till och med juni 2030 i utbyte mot viss hyresrabatt.

Förändringar i avtal

Nytt avtal har tecknats med Storholmen Förvaltning AB gällande teknisk- och fastighetsförvaltning fr.o.m. 1 februari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 177 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 314 521	8 924 777	7 987 289	7 144 666
Resultat efter fin. poster	342 125	-36 899	343 610	474 710
Soliditet (%)	82	81	81	80
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	943	878	769	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,5	67,8	64,2	63,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 537	15 927	16 241	16 587
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 487	11 763	12 008	12 264
Sparande / kvm totalyta, kr	327	284	314	325
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	54	57	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	58	69	37
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	20	11	8
Energikostnad / kvm totalyta, kr	149	132	137	94
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,43	1,84	1,28
Räntekänslighet (%)	16	18	21	25

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 el och vatten (totalt 272 263 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	275 283 000	-	-	275 283 000
Upplåtelseavgifter	209 997 000	-	-	209 997 000
Yttre fond	484 533	-	191 902	676 435
Balanserat resultat	473 645	-36 899	-191 902	244 844
Årets resultat	-36 899	36 899	342 125	342 125
Eget kapital	486 201 279	0	342 125	486 543 404

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	244 844
Årets resultat	342 125
Totalt	586 969

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	223 140
lanspråktagande av yttre fond	-3 400
Balanseras i ny räkning	367 229
	586 969

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 314 519	8 924 777
Rörelseintäkter	3	92 988	53 767
Summa rörelseintäkter		9 407 507	8 978 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 051 950	-3 058 335
Övriga externa kostnader	8	-135 495	-434 445
Personalkostnader	9	-184 886	-184 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 725 236	-2 665 023
Summa rörelsekostnader		-6 097 568	-6 342 107
RÖRELSERESULTAT		3 309 939	2 636 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 108	36 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 015 922	-2 710 163
Summa finansiella poster		-2 967 814	-2 673 335
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		342 125	-36 899
ÅRETS RESULTAT		342 125	-36 899

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	592 351 630	594 980 458
Maskiner och inventarier	11	770 467	823 572
Summa materiella anläggningstillgångar		593 122 097	595 804 030
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		593 122 097	595 804 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		250 052	190 574
Övriga fordringar	12	721 945	819 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	180 504	163 987
Summa kortfristiga fordringar		1 152 501	1 173 881
Kassa och bank	14		
Kassa och bank		1 907 538	1 564 051
Summa kassa och bank		1 907 538	1 564 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 060 039	2 737 932
SUMMA TILLGÅNGAR		596 182 136	598 541 962

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		485 280 000	485 280 000
Fond för yttre underhåll		676 435	484 533
Summa bundet eget kapital		485 956 435	485 764 533
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		244 844	473 645
Årets resultat		342 125	-36 899
Summa fritt eget kapital		586 969	436 746
SUMMA EGET KAPITAL		486 543 404	486 201 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	85 405 000	85 635 000
Summa långfristiga skulder		85 405 000	85 635 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	22 220 000	24 690 000
Leverantörsskulder		151 391	378 296
Skatteskulder		526 000	480 000
Övriga kortfristiga skulder	16	225 098	117 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 111 244	1 040 247
Summa kortfristiga skulder		24 233 732	26 705 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		596 182 136	598 541 962

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 309 939	2 636 436
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 725 236	2 665 023
	6 035 175	5 301 459
Erhållen ränta	48 108	36 828
Erlagd ränta	-3 015 922	-2 710 163
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 067 361	2 628 124
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 116	-194 657
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-126 475	144 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 846 769	2 577 671
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 303	-713 827
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 303	-713 827
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 700 000	-2 175 000
Depositioner	124 525	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 575 475	-2 175 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	227 992	-311 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 109 203	2 420 359
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 337 194	2 109 203

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råsunda 101 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	120 år
Inventarier	5-10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 068 760	5 629 324
Årsavgifter lokaler, moms	12 000	9 355
Hysesintäkter lokaler, moms	1 228 478	1 355 572
Hysesintäkter garage	1 265 114	1 195 399
Hysesintäkter garage, moms	21 300	27 900
Deb. fastighetsskatt, moms	59 726	96 308
Intäkter internet	295 680	295 680
Kallvatten, moms	14 901	17 740
Varmvatten periodisering	2 100	0
Varmvatten, moms	170 824	158 991
El	5 900	7 400
El, moms	78 538	31 975
Övriga intäkter	4 400	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	500	500
Övernattnings-/gästlägenhet	59 175	58 500
Varmvatten schablon	0	900
Påminnelseavgift	1 320	2 100
Inkassoavgift	0	860
Dröjsmålsränta	608	3 214
Andrahandsuthyrning	25 197	32 815
Övriga fakturerade kostnader moms	0	250
Öres- och kronutjämning	-2	-7
Summa	9 314 519	8 924 777

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	42 666	0
Vidarefakturerings moms	23 711	28 436
Övriga intäkter	0	2 040
Försäkringsersättning	0	21 453
Erhållna skadestånd	25 612	0
Övriga rörelseintäkter	999	1 838
Summa	92 988	53 767

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	180 604	196 883
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 035	0
Städning	148 254	128 961
Övrigt	15 213	47 435
Besiktning och service	173 769	139 272
Trädgårdsarbete	47 278	31 947
Snöskottning	1 244	25 072
Summa	591 398	569 569

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll lokaler	40 000	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	6 021	6 916
Löpande rep och underhåll installationer	5 230	16 634
Löpande rep och underhåll ventilation	0	4 125
Löpande rep och underhåll hissar	6 834	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	88 475	79 815
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	22 178	22 433
Reparation försäkringsskada	17 355	7 211
Reparationer	1 700	0
Summa	187 793	137 133

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	505 809	502 949
Uppvärmning	623 053	543 958
Vatten	263 084	187 117
Sophämtning	227 886	244 996
Summa	1 619 831	1 479 020

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 947	61 844
Kabel-TV	4 797	52 639
Bredband	295 184	242 810
Beräknad fastighetsskatt	286 000	515 320
Summa	652 928	872 613

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	59 951	10 848
Övriga förvaltningskostnader	-105 812	256 165
Revisionsarvoden	19 579	25 740
Ekonomisk förvaltning	155 000	141 692
Konsultkostnader	6 777	0
Summa	135 495	434 445

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	143 253	140 247
Sociala avgifter	41 633	44 057
Summa	184 886	184 304

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	602 760 000	602 760 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	602 760 000	602 760 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 779 542	-5 150 714
Årets avskrivning	-2 628 828	-2 628 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 408 370	-7 779 542
Utgående restvärde enligt plan	592 351 630	594 980 458
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	287 300 514	287 300 514
Taxeringsvärde byggnad	269 200 000	236 200 000
Taxeringsvärde mark	148 400 000	143 800 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	869 073	155 246
Årets inköp	43 303	713 827

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde **912 376** **869 073**

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-45 501	-9 306
Årets avskrivning	-96 408	-36 195

Utgående ackumulerad avskrivning **-141 909** **-45 501**

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

770 467 **823 572**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	263 719	271 302
Skattefordringar	23 866	0
Övriga fordringar	4 704	2 866
Klientmedelskonto	429 656	545 152
Summa	721 945	819 320

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 618	93 211
Försäkringspremier	22 689	21 579
Bredband	49 197	49 197
Summa	180 504	163 987

NOT 14, KASSA OCH BANK

	2025	2024
Nordea	70	2 397
SBAB	1 907 469	1 561 654
Summa	1 907 538	1 564 051

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-11-18	1,44 %	20 880 000	21 640 000
SBAB	2028-11-09	2,82 %	21 915 000	22 215 000
SBAB	2027-11-17	3,81 %	21 420 000	21 940 000
SBAB	2030-11-21	3,12 %	21 990 000	22 590 000
SBAB	2027-11-17	4,04 %	21 420 000	21 940 000
Summa			107 625 000	110 325 000
Varav kortfristig del			22 220 000	24 690 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 125 000 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 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner lokalhyresgäster	179 525	55 000
Utläggsskulder	1 803	0
Redovisningskonto moms	43 441	62 140
Övriga korta skulder	329	0
Summa	225 098	117 140

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Ei	60 283	58 578
Uppvärmning	66 406	74 569
Arvode och sociala avgifter	158 003	141 194
Förutbetalda avgifter/hyror	805 726	748 948
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	0
Snöröjning, avfall rep och underhåll	8 766	4 958
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
Summa	1 111 244	1 040 247

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	117 500 000	117 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Solna

Edward Rasmus
Ordförande

Björn Nilsson
Styrelseledamot

Meysam Eslah
Styrelseledamot

Sofia Norio
Styrelseledamot

Susanne Söderman
Styrelseledamot

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

Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 13:23

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 23.03.2026 14:03

DOCUMENT ID:

BJet7cnC5-x

ENVELOPE ID:

rJOX530qZe-BJet7cnC5-x

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Råsunda 101 för sign.pdf

20 pages

SHA-512:

99913f93c671c06dcf3415d47a19df27ebb92eddf49c862
fd50ed32fa5801f0bbb417a6f0242a0a941e9db5b8fdd09
e1bb6623bcf16d8131521896021ba14c6a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE SÖDERMAN susanne.soderman64@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 00:08 23.03.2026 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/26) IP: 90.229.155.51
2. BJÖRN NILSSON bjorn.nil@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 05:25 24.03.2026 05:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/29) IP: 104.28.31.63
3. MEYSAM ESLAH meysam.eslah@yahoo.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 08:04 24.03.2026 08:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/14) IP: 78.70.226.239
4. SOFIA NORIO sofianorio@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 09:55 24.03.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/02) IP: 90.235.235.25
5. EDWARD RASSMUS edde.rassmus@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:24 24.03.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/02) IP: 193.203.13.7
6. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:23 24.03.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/16) IP: 83.190.107.104

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råsunda 101,
769635-2801**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Råsunda 101** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Råsunda 101**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 13:24

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 25.03.2026 11:49

DOCUMENT ID:

B1gaa6Ebobox

ENVELOPE ID:

Hylh6a4bobe-B1gaa6Ebobox

DOCUMENT NAME:

RB Råsunda 101.pdf

2 pages

SHA-512:

c95c3621433d999ca6e0b45871574f921fdfada36ad269
bb98dbecbcb1a0c408b46c12adfdec7b052df37129eb9
4f13ad525bd4b7d5fe53ca0fe71203b0ddda

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	Signed	25.03.2026 13:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/05/16)
info@ravisor.se	Authenticated	25.03.2026 13:22	Low	IP: 158.174.154.86

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed