

Årsredovisning

Brf Råsundavägen 125

769604-1404

Styrelsen för Brf Råsundavägen 125 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegänsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Föreningen nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-01 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Solna

Föreningens fastighet förvärvades 2000-05-31 enligt nedan;

- . Fastighetsbeteckning: Oxeln 4 (Solna kommun)
- . Föreningen är medlem i kvarteret Oxelns samfällighetsförening

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1911/1912. Större renoveringar av fastigheten genomfördes 1969/1970, 2000 och 2021.

Fastighetens lägenhetsyta är 1 653 m². All lägenhetsyta upplåts som bostadsrätt

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1 st	7 st	10 st	1 st

I fastigheten finns följande gemensamhetsanläggning; tvättstuga, cykelförråd, rum för däck, takboxar och barnvagnar.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen var i slutet av året 17. Under året har inga lägenheter bytt ägare.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Adauktusson	Styrelseordförande
Elias Hermez	Ordinarie ledamot
Tommy Nilsson	Ordinarie ledamot
Maria Frithiofsson	Ordinarie ledamot
Cornelia Falk Huhn	Ordinarie ledamot/Kassör
Martin Ronaghi	Styrelsesuppleant
Jonatan Carlén	Styrelsesuppleant

Marianne Hansen	Revisor
-----------------	---------

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten. Därutöver hölls ett protokollfört konstituerande möte i samband med föreningsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två stycken ordinarie ledamöter i förening..

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10

Förvaltning

Föreningen har ingen extern fastighetsförvaltare för tekniskt underhåll och fastighetskötsel. Föreningens medlemmar förväntas medverka genom eget arbete till en kostnadseffektiv förvaltning. Övrig förvaltning enligt nedan:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Solna Redovisning Center
Bredband/TV	Bahnhof/Tele 2
Elhandel	Kungälv Energi
Elnät	Vattenfall Eldistribution
Fjärrvärme	Norrenergi
Tappvatten	Solna Vatten
Sophämtning	ProZero
Markskötsel	Kvarteret Oxelns Samfällighetsförening
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

Väsentliga händelser under året

Garantiarbetena på taket avslutades. Tyvärr beslutade försäkringsbolaget, trots tidigare positivt förhandsbesked, att inte täcka kostnaderna för arbetet. Föreningen har därför tvingats stå för kostnaderna, som uppgått till ca 150.000 kronor.

Spolning och filmning av fastighetens avloppsstammar har genomförts. Entreprenörens bedömning är att stammarna är i gott skick och kommer att fungera under många år. Föreningen kommer att fortsatt genomföra partiella byten av stammar i samband med badrums- och köksuppggraderingar. Ett sådant byte har genomförts i badrumsstammen i lägenhet 1103 under året.

Automatisk dörröppnare mot gatan har installerats och fläktar för ventilation av vindslägenheterna har bytts ut.

Under slutet av året upptäcktes en vattenläcka i en av fastighetens fem varmvattenstammar. Tyvärr visade det sig att golvet i ett av badrummen i lägenhet 1303 behöver rivas upp för att åtgärda problemet. Arbetet pågår och kommer att avslutas under första kvartalet. Aktuell bedömning är att fastighetsförsäkringen kommer att täcka huvuddelen av kostnaden.

Under året har det ekonomiska regelverket lagts om från K2 till K3. Dels för att föreningen har genomfört stora investeringar och därmed får en mer rättvisande redovisning av föreningens ekonomi med K3. Men även för att det är obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att tillämpa K3 från och med 2026. Se vidare under "övrigt".

Tre medlemmar i Kvarteret Oxelns Samfällighetsförening begärde under året omprövning av samfällighetens anläggningsbeslut hos Lantmäteriet. Samfälligheten har nio medlemmar. De sökandena yrkade på att anläggningen skulle ombildas så att dess ansvarsområde starkt begränsas. BRF Råsundavägen 125 yrkade avslag till förslaget.

Städdagar och årlig kräftskiva anordnades i augusti. Den årliga uppskattade trapphusglöggen hölls i december.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret:

Lantmäteriet meddelade beslut i omprövningsfrågan under januari. Beslutet blev att inte bevilja omprövning. De sökande har överklagat Lantmäteriets beslut. Utslag i högre instans förväntas uner året.

Övrigt:

Per 2025-12-31 har föreningen gått över till att redovisa enligt K3 regelverket. Detta är i enlighet med nya krav på bostadsrättsföreningar.

Anskaffningsvärden och avskrivningstider för byggnader har analyserats och därefter fördelats på 11 komponenter. Se vidare not 5.

Nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	355 kronor
Skuldsättning per kvadratmeter - alla ytor	0 kronor
Sparande per kvadratmeter - alla ytor	7 kronor
Räntekänslighet	0 %
Energikostnad per kvadratmeter - alla ytor	200 kronor
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	100 %

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	662	589	586	579
Resultat efter finansiella poster	-382	-207	-2 909	-24
Soliditet %	99	99	99	99

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 534 875	1 210 824	-5 670 494	-206 740
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-206 740	206 740
Avsättning yttre underhållsfond		104 942	-104 942	

Årets resultat				-381 608
Belopp vid årets utgång	25 534 875	1 315 766	-5 982 176	-381 608

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 982 175
Årets resultat	-381 608
<i>Summa</i>	<i>-6 363 783</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	-104 942
Balanseras i ny räkning	-6 258 841
<i>Summa</i>	<i>-6 363 783</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	661 932	588 992
Övriga rörelseintäkter	3	39 240	38 340
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		701 172	627 332
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	4	-614 538	-463 829
Övriga externa kostnader	5	-77 167	-78 382
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-391 064	-303 264
Summa rörelsekostnader		-1 082 769	-845 475
Rörelseresultat		-381 597	-218 143
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 189	11 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 201	-
Summa finansiella poster		-12	11 403
Resultat efter finansiella poster		-381 609	-206 740
Resultat före skatt		-381 609	-206 740
Årets resultat		-381 609	-206 740

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	20 071 498	20 237 908
Inventarier, verktyg och installationer	7	34 594	46 126
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 106 092</i>	<i>20 284 034</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		115 350	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>115 350</i>	<i>–</i>

Summa anläggningstillgångar		20 221 442	20 284 034
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	48 823	21 813
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>48 823</i>	<i>21 813</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	9	431 034	772 822
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>431 034</i>	<i>772 822</i>

Summa omsättningstillgångar		479 857	794 635
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		20 701 299	21 078 669
-------------------------	--	-------------------	-------------------

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner	10	25 534 875	25 534 875
Fond för yttre underhåll		1 315 766	1 210 824
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>26 850 641</i>	<i>26 745 699</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 982 176	-5 670 494
Årets resultat		-381 609	-206 740
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 363 785</i>	<i>-5 877 234</i>
Summa eget kapital		20 486 856	20 868 465
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 190	65 969
Aktuella skatteskulder		63 730	61 165
Övriga skulder	11	6 711	3 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	73 812	79 204
Summa kortfristiga skulder		214 443	210 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 701 299	21 078 669

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-381 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	391 064
Erhållen ränta	1 189
Erlagd ränta	-1 201
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>9 455</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-27 010
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 239

Kassaflöde från den löpande verksamheten -13 316

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-213 122
Förvärv av finansiella tillgångar	-115 350

Kassaflöde från investeringsverksamheten -328 472

Årets kassaflöde -341 788

Likvida medel vid årets början 772 822
Likvida medel vid årets slut 431 034

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt bokföringsnämndens BFNAR 2012:1, Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Intäktsredovisning

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Materiella 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.

Typ	Procent
Stomme och grund	0,89
Stamledning värme	1,94
Stamledning VA	1,94
Fasad	2,58
Fönster	3,87
Yttertak	2,21
El	7,74
Balkonger	2,58
Ventilation	15,49
Hiss	5,16
Styr & övervakning	7,14

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	661 931	588 992
		661 931	588 992

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Övriga rörelseintäkter	39 240	38 340
		39 240	38 340

Övriga intäkter består av utdelning från Brandkontoret

Not 4	Drift och fastighetskostnader	2025	2024
	El	42 602	37 947
	Värme	209 629	208 443
	Vatten	79 432	62 302
	Sophämtning	30 471	32 519
	Kabel TV	32 239	5 216
	Försäkring	39 692	37 249
	Samfällighet, årsavgift	14 638	14 638
	Löpande underhåll	119 635	15 298
	Fastighetskatt	32 756	30 970
	Projekt vinden	13 445	18 989
		614 539	463 571

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revisorskostnader	13 750	13 625
	Övriga externa kostnader	63 416	64 757
		77 166	78 382

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 140 860	16 591 845
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	213 110	549 015
	Utgående anskaffningsvärden	17 353 970	17 140 860
	Ingående avskrivningar	-3 868 406	-3 576 674
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-379 532	-291 732
	Utgående avskrivningar	-4 247 938	-3 868 406
	Mark	6 965 454	6 965 454
	Utgående mark	6 965 454	6 965 454
	Redovisat värde	20 071 486	20 237 908
	Taxeringsvärden	10 918 673	10 323 346

Anskaffningsvärdena för byggnader fördelar sig enligt följande:

Stomme och grund	8 477 117
Stamledning värme	1 236 390
Stamledning VA	1 236 390
Fasad	1 324 704
Fönster	706 509
Yttertak	1 449 500
El	423 905
Balkong	635 858
Ventilation	176 627
Hiss	1 545 668
Styr och övervakning	141 302

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	188 337	130 679
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	57 658
	Utgående anskaffningsvärden	188 337	188 337
	Ingående avskrivningar	-142 211	-130 679
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 532	-11 532
	Utgående avskrivningar	-153 743	-142 211
	Redovisat värde	34 594	46 126

Not 8	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar	17 186	15 186
	Skattekonto	31 637	6 627
		48 823	21 813

Not 9	Kassa och Bank	2025-12-31	2024-12-31
	Handelsbanken	431 033	761 550
		431 033	761 550

Not 10	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsinsatser	14 314 000	14 314 000
	Upplåtelseavgifter	11 220 875	11 220 875
		25 534 875	25 534 875

Not 11	Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder	6 711	3 865
		6 711	3 865

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Bokföring- och revisionsarvoden	32 000	32 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	41 812	47 204
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 812	79 204

Not 13	Medelantalet anställda	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------	------------	------------

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UNDERSKRIFTER

Solna

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-04

Elias Hermez

Tommy Nilsson

Cornelia Falk-Huhn

Bengt Adauktusson

Maria Frithiofsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Marianne Hansen
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende