

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rävgröten i Alsike

Org.nr. 769626-0079

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vrå 1:705 i Knivsta kommun omfattande nio byggnader i två plan med två lägenheter i vardera huskropp sammanlagt 18 lägenheter. Fastigheten förvärvades under 2015.

Brf Rävgrytet i Alsike är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras med 0,25 % av taxeringsvärdet. Då föreningen fått in upplåtelseavgifter vilka kan och till viss del löpande har använts till underhåll samt att föreningen har ett positivt kassaflöde har föreningen tillräckliga medel för underhåll varför ingen avsättning till fond för yttre underhåll föreslås i år.

Styrelse

Marcus Agelii, ordförande

Marie Löfving Johansson, ledamot

Jesper Dahlqvist, ledamot

Kristian Hjertén, ledamot

Oliver Fromm, ledamot

Matilda Hult, suppleant

Mattias Sundman, suppleant

Föreningens säte är Knivsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fasaden på föreningens byggnader målats om.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	32
Antal tillkommande medlemmar under året	3
Antal avgående medlemmar	-3
Antalet medlemmar vid årets utgång	32

Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 216 279	1 169 424	1 103 325	1 040 904
Resultat efter finansiella poster	-1 171 152	-210 487	-144 088	-157 822
Soliditet (%)	67,48	68,50	68,17	66,45
Kassalikviditet (%)	210,50	293,97	201,06	654,55
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	588	565	533	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,98	99,96	100	
Skuldsättning (kr/kvm)	8 752	8 607	8 704	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 752	8 607	8 704	
Sparande (kr/kvm)	183	210	211	
Räntekänslighet (%)	14,89	15,24	16,33	
Energikostnad (kr/kvm)	105	95	72	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2070 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2070 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar en förlust och det beror på den raka avskrivningen på 1%. Föreningens kassaflöde visar att föreningen klarar av alla ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer föreningen att höja årsavgiften för att säkerställa alla ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 500 000	0	33 336	0	-1 528 271
Årets resultat					-1 171 152
Belopp vid årets utgång	40 500 000	0	33 336	0	-2 699 423

Resultatdisposition

Medel att behandla:

Balanserat resultat	-1 528 271
Årets förlust	-1 171 152
	-2 699 423

Behandling av förlust:

Överförs i ny räkning	-2 699 423
	-2 699 423

Brf Rävgröten i Alsike

Org.nr. 769626-0079

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		1 216 279	1 169 424
Övriga rörelseintäkter		240	480
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 216 519	1 169 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 186 054	-264 933
Övriga externa kostnader		-28 840	-27 770
Personalkostnader	2	-12 196	-12 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 682	-602 682
Summa rörelsekostnader		-1 829 772	-907 581
Rörelseresultat		-613 253	262 323
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 899	-472 810
Summa finansiella poster		-557 899	-472 810
Resultat efter finansiella poster		-1 171 152	-210 487
Resultat före skatt		-1 171 152	-210 487
Årets resultat		-1 171 152	-210 487

Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2025-12-31

2024-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

55 196 933

55 772 842

Inventarier, verktyg och installationer

4

209 717

236 490

Summa materiella anläggningstillgångar

55 406 650

56 009 332

Summa anläggningstillgångar

55 406 650

56 009 332

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

46 491

34 705

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 305

31 409

Summa kortfristiga fordringar

78 796

66 114

Kassa och bank

Kassa och bank

573 583

860 617

Summa kassa och bank

573 583

860 617

Summa omsättningstillgångar

652 379

926 731

SUMMA TILLGÅNGAR

56 059 029

56 936 063

Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2025-12-31**2024-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	40 500 000	40 500 000
Fond för yttre underhåll	33 336	33 336
Summa bundet eget kapital	40 533 336	40 533 336

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 528 271	-1 317 784
Årets resultat	-1 171 152	-210 487
Summa fritt eget kapital	-2 699 423	-1 528 271

Summa eget kapital

37 833 913

39 005 065

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut	17 915 200	17 615 760
Summa långfristiga skulder	17 915 200	17 615 760

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	200 560	200 560
Leverantörsskulder	2 888	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 468	114 678
Summa kortfristiga skulder	309 916	315 238

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**56 059 029****56 936 063**

Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-613 253	262 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		602 682	602 682
Erlagd ränta		-557 899	-472 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		-568 470	392 195
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-11 786	-10 238
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-896	-2 223
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		2 888	-26 960
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-8 210	-151 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-586 474	200 814
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		500 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	39 560
Amortering långfristiga lån		-200 560	-240 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		299 440	-200 560
Förändring av likvida medel		-287 034	255
Likvida medel vid årets början		860 617	860 362
Likvida medel vid årets slut		573 583	860 617

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planerliga avskrivningar av 1% baserad på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal	2025	2024
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	9 997	9 997
	9 997	9 997
Sociala kostnader	2 199	2 199
Summa styrelse och övriga	12 196	12 196

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 100 000	61 100 000
Utgående anskaffningsvärden	61 100 000	61 100 000
Ingående avskrivningar	-5 327 158	-4 751 249
Årets avskrivningar	-575 909	-575 909
Utgående avskrivningar	-5 903 067	-5 327 158
Redovisat värde	55 196 933	55 772 842

Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

NOTER

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267 725	267 725
Utgående anskaffningsvärden	267 725	267 725
Ingående avskrivningar	-31 235	-4 462
Årets avskrivningar	-26 773	-26 773
Utgående avskrivningar	-58 008	-31 235
Redovisat värde	209 717	236 490

Not 5 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	802 240	802 240
Förfaller senare än 5 år	17 112 960	16 813 520
	17 915 200	17 615 760

Årets ränta och räntebindningsdag på föreningens lån:

Lån 1 4,52% ränta med förfallodag 2026-09-25

Lån 2 2,63% ränta med förfallodag 2026-09-25

Lån 3 4,2% ränta med förfallodag 2026-09-25

Lån 4 2,65% ränta med förfallodag 2026-09-25

Lån 5 2,96% ränta med förfallodag 2026-05-25

Föreningens lån förfaller under kommande år men avses att förlängas.

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

I årsavgiften ingår försäkring, snöröjning, abonnemang för tv, bredband och telefoni samt en parkeringsplats.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift / kvm

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning / kvm

Den totala låneskulden dividerad med total yta.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Knivsta

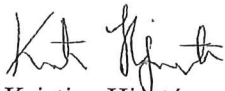
2026-04-22



Marcus Agelii
Ordförande



Marie Löfving Johansson



Kristian Hjertén

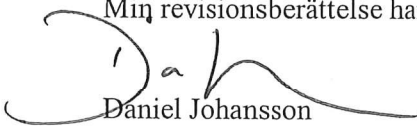


Oliver Fromm



Jesper Dahlgvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2026



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rävgrötet i Alsike, org.nr 769626-0079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rävgrötet i Alsike för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Rävgrötet i Alsikes finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rävgröten i Alsike för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 28/4 2026



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor