



Välkommen till årsredovisningen för Brf Råckringen

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
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LASERSKRIVAREN 1	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2019 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 268 bostadsrätter om totalt 16 247 kvm, 1 uthyrd lokal om 1 924 kvm, 1 outhyrd lokal om 702 kvm samt garage om 2 627 kvm. Byggnadernas totalyta är 21 500 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Sörenson	Ordförande
William Anckers	Styrelseledamot
Jonas West	Styrelseledamot
Alaa Khalil	Suppleant
Fredrik Palmer	Suppleant - Avgått
Gustaf Ljunggren	Suppleant
Joakim Af Winklerfelt	Suppleant

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning under 2025.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Fredrik Olofsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2026-04-14. En ny revisor valdes in.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2025 ● OVK
- 2025 ● Stamspolning
Förbättringsmålning trapphus J97

Planerade underhåll

- 2026 ● Förbättringsmålning trapphus
Förbättringsmålning bänkar och bord utomhus

Avtal med leverantörer

Balkonginglasning	Balkongrutan
Byte av lägenhetsfilter	Folkfilter
Digitala nycklar	Parakey
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Fortum
Entrémattor	Herr entrematta
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Brandkontoret
Försäkringsförmedling	Svenska bolån
Förvaltning av parkeringsgarage	Apcoa
Hissbesiktningar	Kiwa
Mätning av el och vatten	Propeye
Räntekonto + lån	SEB
Revisor	Azets
Service av hissar	Kone
Service av platfformas	Berco hiss
Stamspolning under 2025	IAL
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	WIAB
Trappstädning och utemiljö	JC Miljöstäd
TV, WIFI och Telefoni	Telia
WIFI (när avtalet med Telia går ut)	Telenor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Råcksta 13, med en andel på 18%.
Samfälligheten förvaltar en gemensam sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade under 2024 att höja årsavgiften för lägenheterna med 2,5%, med start 2025-01-01.

Styrelsen beslutade under 2025 att höja årsavgiften för lägenheterna med 2%, med start 2026-01-01.

Beslutet är i linje med vad styrelsen kommunicerat på tidigare stämmor om att man framöver strävar efter att ha årliga, små höjningar, för att kunna undvika stora plötsliga höjningar av avgiften.

Styrelsen beslutade att låta garagehyran ligga oförändrad, eftersom nyttjandegraden inte varit tillräckligt hög.

Styrelsen beslutade om att hålla priset på el och varmvatten oförändrat. Föreningen har haft ett litet överskott på faktureringen mot medlemmarna under året, jämfört med vad vi betalat för elen, men förväntar sig högre priser under vintern 2025/2026 och att det ackumulerade överskottet kommer jämna ut sig till att nästa beslut fattas under 2026.

Föreningen genomförde under 2025 en extraamortering på 5 miljoner kronor på grund av en stor kassa och starkt kassaflöde.

Styrelsen omförhandlade under 2025 två lån. Ett lån omförhandlades i januari från en ränta på 2,92 % till en fast ränta på 2,83%, med en löptid till 2028-01-28. De andra lånet omförhandlades från en ränta på 2,73 % till en fast ränta på 2.40 %, med löptid till 2027-10-28.

Förändringar i avtal

Föreningen har under 2025 omförhandlat avtalen för bredband och tv. Ett billigare avtal med Telenor kommer under 2026 att ersätta det gamla avtalet med Telia.

Övriga uppgifter

Föreningen genomförde under 2025 en bortforsling av överblivna cyklar från de gemensamma cykelrummen.

Arbetet med att den outhyrda lokalen på plan 1 har fortgått med ökad intensitet under 2025. Styrelsen har arbetat med att få en del av lokalen inredd som ateljéer, som ska hyras ut, samt att iordningställa en del av lokalen för föreningen att använda, t ex vid föreningsstämmor och för medlemmar att kunna hyra som festlokal. Se mer info under "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret".

Föreningen har under året inte haft någon aktiv valberedning men styrelsen har själva genomfört ett uppsökande arbete och har förväntningen att under den ordinarie föreningsstämman 2026 kunna presentera några nya medlemmar för inröstning i styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 384 st. Tillkommande medlemmar under året var 47 och avgående medlemmar under året var 52. Vid räkenskapsårets slut fanns det 379 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	22 602 326	22 274 429	19 054 136	16 704 236
Resultat efter fin. poster	-6 284 178	-2 614 489	-4 438 291	-2 388 040
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	7 514 345	7 471 043	2 109 043	1 827 787
Taxeringsvärde	615 800 000	598 200 000	598 200 000	598 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	976	963	815	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,2	70,2	66,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 395	18 800	18 890	18 988
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 900	14 202	14 270	14 344
Sparande / kvm totalyta, kr	232	177	77	181
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	87	101	117
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	56	68	64	62
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	29	19	11
Energikostnad / kvm totalyta, kr	133	184	184	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,27	3,01	-
Räntekänslighet (%)	18,84	19,52	23,17	-

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 1 226 620 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har en stor kassa, även efter att hänsyn tas till planerade investeringen i lokalen på plan 1, och har haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten de senaste fem åren.

Enligt föreningens leverantör av administration och uppföljning av underhållsplaner så är föreningens underhållsskuld, dvs det totala uppskattade beloppet för allt underhåll och alla investeringar som borde varit gjorda men som inte har gjorts, mer än 90% lägre än för en genomsnittlig fastighet. Även detta indikerar att föreningen mest troligtvis inte kommer upptäcka några brådskande större underhåll, som får en negativ påverkan på föreningens ekonomi, de närmaste åren.

Föreningens negativa resultat härstammar framför allt från stora, planerade avskrivningar på fastigheterna samt stora räntekostnader. Föreningen övergick under 2025 till redovisningsregelverket K3, vilket är ett nytt krav för BRF:er. Övergången till K3 har ytterligare ökat de redovisade avskrivningarna, utan att naturligtvis ha haft någon effekt på varken livslängden av fastigheterna eller föreningens kassaflöde.

Föreningen amorterar löpande på sina lån och genomförde under 2025 en stor extraamortering. På grund av föreningens relativt snabba amorteringstakt så kommer räntekostnaderna att minska över tid, men resultatet förväntas bli negativt även de närmaste åren.

För att summera årets förlust och föreningens ekonomiska förutsättningar:

- Föreningen har en stor kassa.
- Föreningens förlust de senaste åren beror framför allt på stora bokföringsmässiga avskrivningar.
- Föreningen har, trots förlust, har ett positivt kassaflöde (innan extraamorteringar)
- Föreningen har inga stora underhållsbehov de närmaste åren.
- Föreningens räntekostnader förväntas långsamt sjunka över tid och få en positiv effekt på resultatet.

Föreningen förväntar sig en bokföringsmässig förlust även för 2026 men, givet punkterna ovan, utan att äventyra föreningens ekonomiska situation på kort eller lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	519 904 000	-	-	519 904 000
Upplåtelseavgifter	345 451 000	-	-	345 451 000
Fond, yttre underhåll	7 471 043	-303 698	347 000	7 514 345
Balanserat resultat	-12 153 975	-2 310 791	-347 000	-14 811 766
Årets resultat	-2 614 489	2 614 489	-6 287 735	-6 287 735
Eget kapital	858 057 579	0	-6 287 735	851 769 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 464 766
Årets resultat	-6 287 735
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-347 000
Totalt	-21 099 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	450 876
Balanseras i ny räkning	-20 648 625

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	22 602 328	22 274 429
Övriga rörelseintäkter	3	2 250	5 687
Summa rörelseintäkter		22 604 578	22 280 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 256 776	-7 610 401
Övriga externa kostnader	9	-468 909	-722 484
Personalkostnader	10	-546 498	-535 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 821 384	-6 116 352
Summa rörelsekostnader		-19 093 567	-14 984 280
RÖRELSERESULTAT		3 511 010	7 295 836
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 375	99 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-9 833 563	-10 009 957
Summa finansiella poster		-9 795 188	-9 910 325
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 284 178	-2 614 489
Skatt		-3 557	0
ÅRETS RESULTAT		-6 287 735	-2 614 489

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	1 138 410 028	1 149 222 556
Maskiner och inventarier	13	22 136	30 992
Summa materiella anläggningstillgångar		1 138 432 164	1 149 253 548
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 138 432 164	1 149 253 548
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 413	100 597
Övriga fordringar	14	17 685 656	20 023 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	546 922	430 773
Summa kortfristiga fordringar		18 274 991	20 555 163
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 274 991	20 555 163
SUMMA TILLGÅNGAR		1 156 707 156	1 169 808 712

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		865 355 000	865 355 000
Fond för yttre underhåll		7 514 345	7 471 043
Summa bundet eget kapital		872 869 345	872 826 043
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 811 766	-12 153 975
Årets resultat		-6 287 735	-2 614 489
Summa ansamlad förlust		-21 099 501	-14 768 464
SUMMA EGET KAPITAL		851 769 844	858 057 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	196 376 967	101 418 140
Summa långfristiga skulder		196 376 967	101 418 140
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	102 482 828	204 019 813
Leverantörsskulder		663 175	606 664
Skatteskulder		1 243 557	1 124 000
Övriga kortfristiga skulder		395 594	613 860
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 775 190	3 968 656
Summa kortfristiga skulder		108 560 345	210 332 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 156 707 156	1 169 808 712

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 511 010	7 295 836
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	10 821 384	6 116 352
	14 332 394	13 412 188
Erhållen ränta	38 375	99 632
Erlagd ränta	-10 341 036	-9 577 982
Betald inkomstskatt	-3 557	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 026 176	3 933 838
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 166	-755 070
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	271 810	577 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 155 820	3 755 858
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-6 578 158	-1 462 246
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 578 158	-1 462 246
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 422 338	2 293 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 858 065	16 564 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	16 435 726	18 858 065

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råckringen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,33 %
Fasader	2,98 %
Balkonger	2,98 %
Fönster	1,76 %
Stamledningar VA	2,27 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	5,60 %
Ventilation	3,97 %
El	2,27 %
Hissar	2,16 %
Laddstolpar	10,00 %
Maskiner	20,00 %

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 ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	13 919 232	13 580 160
Hysesintäkter lokaler, moms	5 391 748	5 308 184
Hysesintäkter garage, moms	574 703	742 698
Deb. fastighetsskatt, moms	494 940	410 260
Intäkter kabel-TV	713 952	713 952
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-180 284
Vatten, moms	57 720	-19 021
Varmvatten, moms	456 513	456 594
El, moms	655 108	1 002 869
Elintäkter laddstolpe moms	130 943	16 338
Påminnelseavgift	2 760	2 580
Dröjsmålsränta	0	56
Pantsättningsavgift	46 377	38 295
Överlåtelseavgift	55 564	37 971
Administrativ avgift, moms	49	98
Administrativ avgift	3 920	1 617
Andrahandsuthyrning	98 797	108 224
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	53 838
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	22 602 328	22 274 429

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 250	5 687
Summa	2 250	5 687

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	90 839	77 424
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 903	36 558
Fastighetsskötsel gård enl avtal	100 280	84 582
Larm och bevakning	14 318	42 312
Städning enligt avtal	282 164	244 597
Städning utöver avtal	10 204	2 692
Besiktningar	4 115	4 160
Hissbesiktning	21 363	34 665
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	87 970	22 636
Brandskydd	6 546	0
Gårdkostnader	0	2 750
Gemensamma utrymmen	2 947	2 634
Sophantering	7 757	-185 621
Snöröjning/sandning	40 828	5 435
Serviceavtal	358 853	267 359
Serviceavtal, hissar	4 194	0
Mattvätt/Hyrmattor	41 663	37 162
Förbrukningsmaterial	128 719	81 219
Summa	1 210 663	760 564

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 581	0
Hyseslokaler	8 534	4 226
Trapphus/port/entr	7 982	43 860
Sophantering/återvinning	39 284	44 626
Dörrar och lås/porttele	43 091	26 844
VVS	27 797	161 663
Värmeanläggning/undercentral	54 870	12 734
Ventilation	41 214	11 555
Elinstallationer	47 063	17 820
Hissar	67 311	277 585
Tak	0	4 486
Mark/gård/utemiljö	15 783	0
Garage/parkering	5 726	551
Vattenskada	0	34 487
Skador/klotter/skadegörelse	0	17 264
Summa	373 238	657 700

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Sophantering/återvinning	24 239	0
Gemensamma utrymmen	24 172	0
VVS	237 292	0
Ventilation	165 173	136 079
Hiss	0	167 620
Summa	450 876	303 698

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 021 776	1 871 949
Uppvärmning	1 197 578	1 466 963
Vatten	642 813	626 383
Sophämtning/renhållning	516 537	506 826
Summa	3 378 704	4 472 121

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	412 808	235 991
Skadedjursförsäkring	47 038	30 451
Kabel-TV	179 362	0
Bredband	526 087	587 876
Fastighetsskatt	678 000	562 000
Summa	1 843 295	1 416 318

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	13 001	17 124
Tele- och datakommunikation	7 039	4 103
Juridiska åtgärder	8 001	15 783
Inkassokostnader	12 369	6 765
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	212
Revisionsarvoden extern revisor	36 705	39 152
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	0	5 817
Föreningskostnader	478	12 074
Förvaltningsarvode enl avtal	251 497	245 261
Överlåtelsekostnad	65 827	57 850
Pantsättningskostnad	63 703	57 934
Administration	10 290	9 138
Konsultkostnader	0	250 472
Summa	468 909	722 484

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	427 408	411 587
Övriga arvoden	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	114 090	118 456
Summa	546 498	535 043

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	9 833 563	10 008 819
Dröjsmålsränta	0	820
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	318
Summa	9 833 563	10 009 957

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 184 250 156	1 184 250 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 184 250 156	1 184 250 156
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 027 599	-28 920 103
Årets avskrivning	-10 812 528	-6 107 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 840 127	-35 027 599
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 138 410 028	1 149 222 556
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>453 000 000</i>	<i>453 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	512 000 000	461 000 000
Taxeringsvärde mark	103 800 000	137 200 000
Summa	615 800 000	598 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 276	44 276
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 276	44 276
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 284	-4 428
Årets avskrivning	-8 856	-8 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 140	-13 284
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 136	30 992

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	757 259	758 847
Avräkning Råcksta 13 AB	349 227	270 709
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	68 784	0
Övriga kortfristiga fordringar	74 660	136 173
Transaktionskonto	11 395 767	13 761 398
Borgo räntekonto	5 039 960	5 096 667
Summa	17 685 656	20 023 793

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	161 585	29 663
Förutbet försäkr premier	174 464	168 564
Förutbet kabel-TV	35 872	0
Förutbet bredband	81 704	117 570
Upplupna intäkter	93 297	114 976
Summa	546 922	430 773

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-06-28	4,24 %	101 418 140	101 949 124
SEB	2028-01-28	2,83 %	100 887 155	101 418 139
Nordea	Lånet löst	0,00 %	-	102 070 690
SEB	2027-10-28	2,40 %	96 554 500	-
Summa			298 859 795	305 437 953
Varav kortfristig del			102 482 828	204 019 813

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 290 881 435 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 105	20 599
Uppl kostn el	193 699	214 491
Uppl kostnad Värme	152 666	151 766
Uppl kostn räntor	251 285	758 758
Uppl kostn vatten	149 973	131 328
Uppl kostnad arvoden	212 930	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	61 412	0
Förutbet hyror/avgifter	2 748 120	2 691 714
Summa	3 775 190	3 968 656

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	318 590 000	318 590 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen hade en extra föreningsstämma den 2026-04-14. På stämman röstades Azets in som föreningens revisor, detta var ett resultat av att föreningens tidigare revisor, KPMG, under sommaren 2025 sålde den delen som genomför revision av BRF:er till just Azets. På den extra föreningsstämman presenterades även ett förslag på att inreda och hyra ut den outnyttjade lokalen som ateljéer, stämman ansåg dock att avkastningen på en investering i lokalen skulle kunna bli högre än vad det presenterade förslaget ledde till, t ex om andra hyresgäster övervägdes. Därför tillsattes en arbetsgrupp som ska titta på alternativa lösningar under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Stockholm

Lars Sörenson
Ordförande

Jonas West
Styrelseledamot

William Anckers
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 14:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 13:33

DOCUMENT ID:

SklwcpPnyfx

ENVELOPE ID:

B1v5Tvnyzl-SklwcpPnyfx

DOCUMENT NAME:

Brf Råckringen, 769628-1455 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

4b7fab1c66a1a8f95dece9b892e578d95d30d2ce2db7ac
764bfef68bf8bbf21b57e91da7216bacf4836c5a541825ff
98eaa35c441a772df12c821af16e91ae19

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. Rolf Jonas West jonaswest@outlook.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:35 21.05.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.31
2. LARS SÖRENSON lars65rack@telia.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 12:19 28.05.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.218.136.30
3. WILLIAM ELIAS ANCKERS william.anckers@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:49 29.05.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.110.252
4. Sven Fredrik Olofsson fredrik.olofsson@azets.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 14:28 01.06.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.20

* 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 Brf Råckringen, org.nr 769628-1455.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råckringen för år 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 31 december 2025 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.

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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Råckringen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 14:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 13:33

DOCUMENT ID:

B1fP9aP3yzg

ENVELOPE ID:

S1vqTvhkMI-B1fP9aP3yzg

DOCUMENT NAME:

1. RB, Brf Räckringen.pdf

2 pages

SHA-512:

9ec9f740373d0f318f4953aa5aa0b132d4bad699a4842e
4f8043b41cb19b727a9bc66d8c4fff9d3daba0820629f51
0edb15d2031523c422970b3718100ef7d4d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Fredrik Olofsson	Signed	01.06.2026 14:27	eID	Swedish BankID
fredrik.olofsson@azets.co m	Authenticated	01.06.2026 14:27	Low	IP: 208.56.29.20

* 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

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

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