

Årsredovisning 2025

Brf Råsundavägen 63

769618-4998



Välkommen till årsredovisningen för Brf Råsundavägen 63

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plogen 12	2008	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa - genom försäkringsförmedlare Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 720 kvm och 1 lokal om 62 kvm. Byggnadernas totalyta är 904 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rickard Lindgren	Ordförande
Caroline Jareblad Eriksson	Styrelseledamot
Daniel Trygve Dietrichsson	Styrelseledamot
Ludvig Wård	Suppleant

Valberedning

Gabriella Carlson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rävisor AB	Revisor
Sverker Andersson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-12-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1994** ● Stambyte
- 2007** ● Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
- 2011** ● Renovering av trappan på baksidan
Ny el i källaren samt rörelsesensorer på belysning i trapphus
Nya entrédörrar på baksidan och framsidan
- 2013** ● Upprustning av balkonger på baksidan
Fasadrenovering - baksidan
- 2023** ● Nya maskiner i tvättstugan
Installation av smarta elmätare (Vattenfall Eldistribution) i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.
Upprustning av balkonger - gatsida
Fasadrenovering - gatsida
- 2025** ● Fönsterbyte från 2-glas till 3-glas Maximalfönster i alla utrymmen.

Planerade underhåll

- 2026** ● Upprustning av föreningslokalen
Installation av dörrstängare till källartrappen
Byte kodlås
Stamspolning
Rensning ventilationskanaler
Statuskontroll fjärrvärme
Statuskontroll tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO AB
Fönsterbyte Bollan AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har beställt en underhållsplan som tas fram av Nabos konsulter under februari 2026 genom ett systematiskt arbete enligt följande: Genomgång och platsbesiktning av fastigheten, genomgång av ärenden hos stadsbyggnadskontoret, statuskontroll av genomförda besiktningar så som OVK och energideklaration, genomgång av tidigare renoveringar och besiktningar (t.ex. balkonger eller likande).

Informationen sammanställs i en bedömning av kvalitet, återstående livslängd och eventuella åtgärder. Underhållsplanen upprättas i ett webbaserat och modernt system (PLANIMA). Underhållsplanen presenteras som en aktuell och informativ rapport som kan användas för det dagliga arbetet i fastigheten. Underhållsplanen upprättas för kommande 50-års period och sparas hos Planima via årlig licens.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har styrelsen fokuserat på fastighetens långsiktiga underhåll, där ett omfattande fönsterbyte har genomförts i syfte att förbättra energieffektiviteten och boendemiljön.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	692 420	691 239	620 601	651 276
Resultat efter fin. poster	-341 449	-151 754	-73 788	-37 073
Soliditet (%)	66	67	67	72
Yttre fond	709 133	636 263	563 393	490 523
Taxeringsvärde	28 055 000	24 290 000	24 290 000	24 290 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	931	931	835	782
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	88,9	88,4	79,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 015	10 098	10 182	8 089
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 312	7 897	7 962	7 415
Sparande / kvm totalyta, kr	-32	53	119	191
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	31	26	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	148	140	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	32	19	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	202	212	185	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	3,31	2,35	1,50
Räntekänslighet (%)	10,75	10,84	12,19	10,35

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets negativa resultat förklaras främst av det omfattande underhållsarbetet med fönsterbyte från 2-glas till 3-glas. Denna värdehöjande investering har aktiverats i balansräkningen och finansierats genom en kombination av egna sparade medel och upptagande av nya lån. Det bokföringsmässiga underskottet beror på ökade planerliga avskrivningar, vilket innebär att förlusten är teknisk och inte påverkar föreningens löpande betalningsförmåga (likviditet).

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska åtaganden och möta ökade räntekostnader planeras en justering av årsavgifterna. Nivån på höjningen kommer att fastställas baserat på den nya underhållsplan som upprättas under våren 2026. Detta görs för att säkerställa att avgifterna täcker såväl löpande drift som framtida prioriterade åtgärder.

Vidare har föreningens lokal stått vakant under en period på grund av renoveringsbehov. Styrelsen arbetar nu aktivt med att färdigställa lokalen för uthyrning, vilket bedöms ge ett betydande tillskott till föreningens kassaflöde framöver. Styrelsen bedömer att dessa samlade åtgärder, i kombination med den energieffektivisering som fönsterbytet medför, skapar goda förutsättningar för en stabil ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 962 482	-	-	13 962 482
Upplåtelseavgifter	4 989	-	-	4 989
Fond, yttre underhåll	636 263	-	72 870	709 133
Balanserat resultat	-725 216	-151 754	-72 870	-949 840
Årets resultat	-151 754	151 754	-341 449	-341 449
Eget kapital	13 726 764	0	-341 449	13 385 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-949 840
Årets resultat	-341 449
Totalt	-1 291 289
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	84 165
Balanseras i ny räkning	-1 375 454
	-1 291 289

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	692 420	691 239
Övriga rörelseintäkter	3	2	314
Summa rörelseintäkter		692 422	691 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-325 132	-328 218
Övriga externa kostnader	8	-184 326	-72 572
Personalkostnader	9	-46 653	-45 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 132	-196 375
Summa rörelsekostnader		-868 243	-642 832
RÖRELSERESULTAT		-175 820	48 722
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 930	21 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-168 558	-221 520
Summa finansiella poster		-165 628	-200 476
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-341 449	-151 754
ÅRETS RESULTAT		-341 449	-151 754

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	19 873 250	19 108 614
Summa materiella anläggningstillgångar		19 873 250	19 108 614
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 873 250	19 108 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		103 071	109 485
Övriga fordringar	13	5 406	5 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44 994	45 145
Summa kortfristiga fordringar		153 471	160 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		168 518	1 219 823
Summa kassa och bank		168 518	1 219 823
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		321 989	1 379 886
SUMMA TILLGÅNGAR		20 195 238	20 488 500

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 967 471	13 967 471
Fond för yttre underhåll		709 133	636 263
Summa bundet eget kapital		14 676 604	14 603 734
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-949 840	-725 216
Årets resultat		-341 449	-151 754
Summa ansamlad förlust		-1 291 289	-876 970
SUMMA EGET KAPITAL		13 385 315	13 726 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 200 000	2 225 000
Summa långfristiga skulder		2 200 000	2 225 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 410 000	4 440 000
Leverantörsskulder		22 272	28 484
Skatteskulder		1 869	3 150
Övriga kortfristiga skulder		18 508	18 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	157 274	46 901
Summa kortfristiga skulder		4 609 923	4 536 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 195 238	20 488 500

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-175 820	48 722
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	312 132	196 375
	136 312	245 097
Erhållen ränta	2 930	21 044
Erlagd ränta	-162 713	-225 669
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23 472	40 472
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 592	-1 597
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 342	10 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 462	49 495
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 076 768	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 076 768	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-55 000	-55 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-55 000	-55 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 051 306	-5 505
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 219 823	1 225 328
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	168 518	1 219 823

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råsundavägen 63 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,99 %
El	2,49 %
Fasader	2,49 %
Fönster	2,49 %
Ventilation	4,98 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	2,49 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 10,00 %

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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	569 712	569 712
Hysesintäkter, bostäder	76 380	76 380
Kabel-TV/Bredband	45 000	45 000
Övriga intäkter	1 328	147
Summa	692 420	691 239

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-0
Övriga rörelseintäkter	0	315
Summa	2	314

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	499	0
Övrigt	0	2 454
Summa	499	2 454

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	350
Tvättstuga	0	4 010
VA	0	2 680
El	3 073	4 832
Summa	3 073	11 872

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	26 923	26 544
Uppvärmning	123 125	125 269
Vatten	32 780	26 776
Sophämtning	27 471	26 742
Summa	210 299	205 331

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 759	27 662
Bredband/Kabeltv	48 368	47 919
Fastighetsskatt	34 134	32 980
Summa	111 261	108 561

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	270	0
Övriga förvaltningskostnader	16 499	14 153
Förlust 2016	103 071	0
Revisionsarvoden	12 738	7 475
Ekonomisk förvaltning	51 748	50 944
Summa	184 326	72 572

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Löner, arbetare	5 500	4 750
Sociala avgifter	11 153	10 917
Summa	46 653	45 667

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	168 558	221 520
Summa	168 558	221 520

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 127 429	20 168 928
Årets inköp	1 076 768	958 501
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 204 197	21 127 429
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 018 815	-1 822 440
Årets avskrivning	-312 132	-196 375
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 330 947	-2 018 815
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 873 250	19 108 614
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 946 334</i>	<i>6 946 334</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 347 000	9 967 000
Taxeringsvärde mark	14 708 000	14 323 000
Summa	28 055 000	24 290 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	958 501
Årets investeringar	1 076 768	0
Omfört till Byggnad	-1 076 768	-958 501
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 406	5 433
Summa	5 406	5 433

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 017	4 024
Försäkringspremier	27 358	26 309
Förvaltning	13 619	14 812
Summa	44 994	45 145

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2030-12-01	1,48 %	2 200 000	2 225 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,64 %	2 610 000	2 640 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,03 %	1 800 000	1 800 000
Summa			6 610 000	6 665 000
Varav kortfristig del			4 410 000	4 440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 335 000 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 402	0
El	2 124	2 306
Uppvärmning	15 867	16 559
Utgiftsräntor	12 010	6 165
Förutbetalda avgifter/hyror	21 871	21 871
Summa	157 274	46 901

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 kommer styrelsen att prioritera anpassningar till nya myndighetskrav och lagändringar. Detta innefattar en uppdatering av föreningens stadgar samt upprättandet av en ny underhållsplan i enlighet med det nya redovisningsregelverket (K3). I samband med detta genomförs även statuskontroller av fastighetens tak och fjärrvärmecentral. Vidare förbereds införandet av fastighetsnära insamling (FNI) för att möta nya lagkrav på källsortering, samt en vidareutveckling av föreningens Systematiska brandskyddsarbete (SBA). Under året planeras även en förebyggande stamspolning samt rensning av ventilationskanaler inför den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) 2027. Dessa åtgärder planeras att samordnas för att minimera störningar för de boende. Då dessa lagstadgade åtgärder och framtida underhållsbehov medför ökade kostnader, samt för att möta ett förändrat ränteläge, bedömer styrelsen att en avgiftshöjning om minst 15 % kommer att vara nödvändig under 2026. Den slutgiltiga nivån fastställs när den nya underhållsplanen är färdigställd, i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och förmåga att finansiera framtida investeringar, såsom det planerade bytet av fjärrvärmecentral inom de närmsta åren.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Solna

Caroline Jareblad Eriksson
Styrelseledamot

Daniel Trygve Dietrichsson
Styrelseledamot

Rickard Lindgren
Ordförande

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

Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 22:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 09:57

DOCUMENT ID:

SJGD7us2We

ENVELOPE ID:

r1lZwQ0onZe-SJGD7us2We

DOCUMENT NAME:

Brf Råsundavägen 63, 769618-4998 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

2540a88c7928a3dbb30de2aeb5651fd792b11e6afda68a18fa6ebcc7b60524c122088df82163f0803f2c10c99fa3c5baa35506c836582399c8bd07cc3d7c1bc6

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. DANIEL TRYGVE DIETRIC HSSON dietrichsson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:33 14.04.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.45.6
2. RICKARD CHRISTOFFER L INDGREN lindgrenrickard@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:12 14.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 193.183.253.70
3. Astrid Caroline Eriksson carrojaer@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:48 14.04.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.139.91
4. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 22:14 14.04.2026 22:14	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* 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 Råsundavägen 63,
769618-4998**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Råsundavägen 63** 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 Råsundavägen 63**, 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.

Vid vår granskning har vi gjort vissa iakttagelser avseende tidigare förvaltning. Dessa utvecklas i ett särskilt yttrande till stämman, som hålls tillgängliga tillsammans med övriga stämmohandlingar.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 22:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 09:57

DOCUMENT ID:

ryfv7dinbe

ENVELOPE ID:

rJ-vXdsnWe-ryfv7dinbe

DOCUMENT NAME:

RB Råsundavägen 63.pdf

2 pages

SHA-512:

7547d2ff4b6e66421d595bf5fdb8f6d2f767352d10d87e7
7faa2bb9ba7d9700e5b5c7ba3d5cb2e7ef2ebc156c536d
0ebf775659731ff336905bbf4573d8c8262

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	✍️ Signed	14.04.2026 22:14	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	14.04.2026 22:13	Low	IP: 188.149.207.32

* 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