

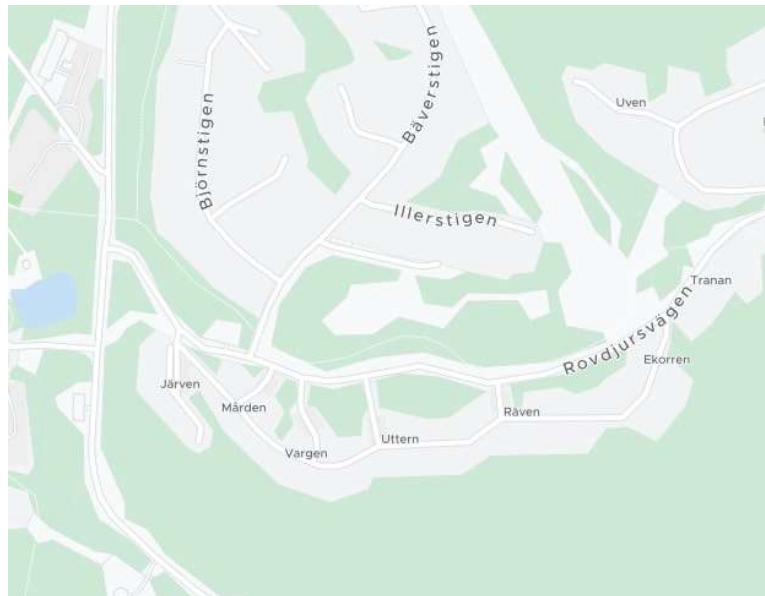


Årsredovisning

för
BRF Råtjärn

716456-7534

Räkenskapsåret
2025



Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen hittar du bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, vilket föreningsstämman beslutar om. Bostadsrättsföreningens förvaltningsberättelse måste dessutom innehålla information om den är ett äkta privatbostadsföretag (benämns vanligtvis äkta förening) eller om den klassas som oäkta. Informationen är avgörande för medlemmar då detta bland annat påverkar beskattningen av säljarens kapitalvinst vid en försäljning av bostadsrätten.

Resultaträkning

I resultaträkningen får du en överblick varifrån bostadsrättsföreningens intäkter kommer och vilka kostnader föreningen haft under året. När intäkterna överstiger kostnaderna går föreningen med vinst och på motsvarande sätt går föreningen med förlust om kostnaderna överstiger intäkterna. Målsättningen i en bostadsrättsförening är inte höga vinster, utan föreningen ska i första hand använda sina medel för drift, investering och underhåll av föreningens fastigheter. Om en förening investerar i fastigheten påverkar inte detta resultatet samma år utan kostnaden fördelas över en längre tidsperiod via avskrivningar. 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 dess egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och sammanlagda vinster eller förluster.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Enkelt sammanfattat visar kassaflödesanalysen var bostadsrättsföreningen får sina pengar ifrån och hur de använts under året.

Noter

För att du som läsare ska få en bättre förståelse för de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter.

När det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Till exempel går det att få information om storleken av de investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är och vilken ränta de har. Löptiden på lånen, dvs när det är dags att omförhandla bostadsrättsföreningens lån, anges även den i not. Särskilt viktigt är det att kontrollera lånevillkoren i perioder där räntor förändras på grund av låg- eller högkonjunktur, eftersom detta kan komma att leda till avgiftshöjningar för medlemmarna.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar så tolkar du dem

Skuldsättning

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratsumman också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre siffra desto bättre.

0-5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra
5 000-10 000 kr/kvm är bra
10 000-15 000 kr/kvm är okej om föreningens fastighet är i mycket gott skick
15 000-20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening
20 000 kr/kvm eller mer är inte alls bra

Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll till exempel stambyte, takomläggning och dränering går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede.

Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre siffra desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

Över 250kr/kvm, är ett bra värde.
150-250 kr/kvm, är ett okej värde
Under 150 kr/kvm, är ett lågt värde.

Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre värde desto bättre.

0-6 %, är ett bra värde
6-10 % är ett godtagbart värde
Mer än 10 %, är ett värde som ger en varningssignal att en större avgiftshöjning kan komma att bli aktuell

Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre värde desto bättre.

0-200 kr/kvm är ett bra värde

200-250 kr per/kvm är ett okej värde

Mer än 250 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Den här siffran kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläckaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. En lägre siffra är ofta bättre för dig, men inte alltid.

0-800 kr/kvm, är ett bra värde

800-1000 kr/kvm, är ett godtagbart värde

Mer än 1000 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I storstäder är det vanligare att bostadsrättsföreningar också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.

Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland bostadsrättsföreningar och inte vare sig konstigt eller ett varningstecken att årsavgifterna är den enda intäkten, och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna.

I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli ekonomiskt besvärligt om verksamheten upphör.

Styrelsen för BRF Råtjärn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder under nyttjanderätt samt förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar upprättades 1987-09-10.

Fastigheterna och fördelning

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Hansjö 135:5, 135:6, 135:8 samt 135:9, vilket innebär både mark och byggnader. Fastigheterna bebyggdes under 1986 och färdigställdes under 1987.

Det finns 31 stycken bostadsrätter á 53 kvm med 3 rum i varje bostad.

Fördelning:

135:5	Järven	7
135:6	Mården	5
135:8	Uttern	10
135:9	Räven	9

Total bostadsyta: 1643 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. Skötseln har ombesörjts av styrelsen.

För fastigheterna finns ingen långsiktig underhållsplan utan underhåll planeras för 2-3 år framåt i tiden.

Föreningen är medlem med 31 andelar i Råtjärnbergets Samfällighetsförening vilket förvaltar anläggningar och mark för gemensamt nyttjande i tomtområdet Östra Grönklitt. Samfällighetens funktioner är snöröjning, sommarunderhåll, vägbelysning, dikesrensning samt driften av en vallabod i området.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-04-26 bestått av:

Ordinarie:	Gunnar Bruhn Per Kågeson Björn Börjesson	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant:	Gun Ekman Pop Qvarnström	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie:	Pär Stårner
Suppleant:	Ingen utsågs
Valberedning:	Ingen utsågs

Den ekonomiska förvaltningen och föreningens lägenhetsförteckning och register hanteras av LR Redovisning Revision Mora AB i Mora.

Medlemsinformation:

Styrelsen lämnade ett yttrande över Orsa kommuns förslag till planprogram för Grönklitt i vilket föreningen var positiv till utbyggnaden i centrum och det före detta djurparksområdet men framförde invändningar mot exploatering av marken nedanför föreningens område i Rovdjursbyn.

Per Kågeson representerade föreningen i Orsa Grönklitts referensgrupp för infrastrukturfrågor och Gunnar Bruhn var föreningens representant i referensgruppen för boende och uthyrningsfrågor.

Styrelsemöten: Utöver konstituerandemöte har 3 styrelsemöten hållits

Laddningsstolpar: Styrelsen försökte under året få en publik laddstation för elbilar förlagd till Rovdjursbyn för att underlätta för stugägare och gäster samt minimera risken för att någon laddar bilbatterier från motorvärmarruttaget. Bästa lokalisering befanns vara på Vargens parkeringsplats med utnyttjande av det elabonnemang som försörjer vallaboden, men entreprenören Laddsystem Sverige AB i Mora och Orsa Grönklitt kunde inte komma överens om villkoren.

Underhåll: Föreningen tecknade ett tvåårigt avtal med Thyléns Bygg o Design AB i Hansjö avseende löpande yttre underhåll av föreningens hus. De erbjöd ett timpris på 495 kronor + moms (inkl.framkörning).

Under året konstaterades att takens ytterbeläggning behöver ses över och kan behöva bytas ut alternativt målas och lagas för förlängd livslängd.

Under 2025 har underhåll utförts för 54 317 kr vilket avser målning av nya fotbrädor och ny takavvattning på mården 5, 6 och Järven 5, montering av Wibe stege, tätning avnock på Järven 5, målning av vindskivor på Uttern 10 samt återmontering av vindskivebeslag på Råven 15. Besiktning av alla hus sker varje år i anslutning till föreningsstämman.

Planerade underhåll: Underhåll gjort efter besiktningsprotokoll sommarhalvåret 2025

Årsavgift På grund av ökade utgifter, främst fastighetsskatt, beslutade styrelsen den 24/10-2023 att höja årsavgiften 2024 med 3.000:-/hus vilket har utdebiteras med 1.500:-/halvår.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 stycken överlåtelser ägt rum.

Medlemsantalet vid årets slut var 30 stycken.
Föreningen har sitt säte i Orsa.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar en förlust om minus 2 277 841 kr vilket är en justering av felberäkning från föregående års byte av K-regelverk från K2 till K3. Avskrivningarna 2025 ligger på 2 370 313 kr. I denna summa ingår årets avskrivningar samt rättelse för 2024. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer finansieras genom avgiftshöjning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 024	1 023	930	806
Resultat efter finansiella poster	-2 278	-454	18	-99
Balansomslutning	16 421	18 658	19 037	18 924
Soliditet (%)	96	97	97	98
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	115	134	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	623	623	566	491
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Ränta per kvm (kr)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	185	182	170	158
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	99

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reparations- fond	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 345 000	1 964 068	8 507 859	-7 311 219	-454 310	18 051 398
Disposition av föregående års resultat:		91 130		-545 440	454 310	0
Förändring uppskrivningsfond			-245 012	245 012		0
Årets resultat					2 277 841	2 277 841
Belopp vid årets utgång	15 345 000	2 055 198	8 262 847	-7 611 647	2 277 841	20 329 239

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 611 647
årets förlust	-2 277 841
	-9 889 488

behandlas så att

Reservering till yttre reparationsfond enligt stadgar	91 130
i ny räkning överföres	-9 980 618
	-9 889 488

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

BRF Råtjärn
Org.nr 716456-7534

9 (17)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 024 090	1 023 135
Övriga intäkter	2	4 510	0
		1 028 600	1 023 135
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-54 865	-101 924
Driftskostnader	4	-779 450	-737 841
Övriga kostnader	5	-78 272	-68 564
Personalkostnader	6	-23 535	-28 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 370 313	-540 978
		-3 306 435	-1 477 828
Rörelseresultat		-2 277 835	-454 693
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42	0
		-6	383
Resultat efter finansiella poster		-2 277 841	-454 310
Resultat före skatt		-2 277 841	-454 310
Årets resultat		-2 277 841	-454 310

BRF Råtjärn
Org.nr 716456-7534

10 (17)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

15 409 589

17 779 902

15 409 589

17 779 902

Summa anläggningstillgångar

15 409 589

17 779 902

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

9

66 000

82 500

Övriga fordringar

9

1 373

1 379

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

47 196

45 823

114 569

129 702

Kassa och bank

897 219

748 068

Summa omsättningstillgångar

1 011 788

877 770

SUMMA TILLGÅNGAR

16 421 377

18 657 672

BRF Råtjärn
Org.nr 716456-7534

11 (17)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		15 345 000	15 345 000
Förlagsinsatser		2 055 198	1 964 068
Uppskrivningsfond	11	8 262 847	8 507 859
		25 663 045	25 816 927

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-7 611 647	-7 311 219
Årets resultat		-2 277 841	-454 310
		-9 889 488	-7 765 529

Summa eget kapital

15 773 557 **18 051 398**

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	12	511 500	512 500
Leverantörsskulder	13	3 115	0
Aktuella skatteskulder	13	106 370	65 942
Övriga skulder	12, 13	6 835	7 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	20 000	20 000
Summa kortfristiga skulder		647 820	606 274

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 421 377 **18 657 672**

BRF Råtjärn
Org.nr 716456-7534

12 (17)

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 277 841

-454 310

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7

2 370 313

540 978

Betald fastighetsskatt/avgift

40 428

65 942

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

132 900

152 610

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

16 500

115 500

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 367

-5 324

Förändring av leverantörsskulder

3 115

-2 425

Förändring av kortfristiga skulder

-1 997

10 997

Kassaflöde från den löpande verksamheten

149 151

271 358

Årets kassaflöde

149 151

271 358

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

748 068

476 710

Likvida medel vid årets slut

897 219

748 068

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme/grund	1,00%
Stomkompletteringar/innervägar	2,00%
Värme/sanitet	2,00%
El	2,50%
Fasad	2,00%
Fönster	3,33%
Köksinredning	3,00%
Ytertak	2,50%
Ventilation	4,00%
Inventarier och verktyg	20,00%
Installationer	10,00%

Materiella anläggningstillgångar
Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fördelningen av anskaffningsvärdet till komponenter:

Stomme/grund	46%
Stomkompletteringar/innervägar	19%
Värme/sanitet	12%
El	8%
Fasad	5%
Fönster	3%
Köksinredning	3%
Ytertak	2%
Ventilation	2%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	1 024 000	1 023 000
Påminnelseavgifter	90	135
	1 024 090	1 023 135

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp, sophämtning, avgift till samfällighetsförening.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	4 510	0
	4 510	0

BRF Råtjärn
Org.nr 716456-7534

15 (17)

Not 3 Planerat underhåll

	2025	2024
Mården 5, 6, Järven 5, Uttern 10, Råven 15	54 865	101 924
	54 865	101 924

Avser målning av nya fotbrädor och ny takavvattning på mården 5, 6 och Järven 5, montering av Wibe stege, tätning avnock på Järven 5, målning av vindskivor på Uttern 10 samt återmontering av vindskivebeslag på Råven 15.

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	303 599	298 337
Avg.Samf.förening	52 700	52 700
Sophämtning	103 850	67 851
Fastighetsskatt	269 100	275 558
Försäkringspremier	50 201	43 395
	779 450	737 841

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Licens Fortnox	949	1 073
Förvaltningskostnader	62 553	58 439
Bankkostnader	3 395	2 513
Kostnader för föreningsstämma	4 400	3 680
Övriga kostnader	800	2 859
Revision	4 250	0
Konsultarvode	1 925	0
	78 272	68 564

Not 6 Arvoden

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	17 000	19 833
Skattefri bilersättning	4 800	6 700
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 735	1 988
	23 535	28 521
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 535	28 521

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivning byggnader	2 125 301	491 763
Avskrivning uppskrivningsfond	245 012	49 215
	2 370 313	540 978

Högre avskrivning i år vilket är en justering från föregående års byte av K-regelverk från K2 till K3.

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 345 000	15 345 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 345 000	15 345 000
Ingående avskrivningar	-6 072 957	-5 581 194
Årets avskrivningar	-2 125 301	-491 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 198 258	-6 072 957
Ingående uppskrivningar	8 507 859	8 557 074
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-245 012	-49 215
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 262 847	8 507 859
Utgående redovisat värde	15 409 589	17 779 902
Taxeringsvärden byggnader	13 555 000	13 555 000
Taxeringsvärden mark	23 186 000	23 186 000
	36 741 000	36 741 000

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 373	1 379
Medlemsfordringar	66 000	82 500
	67 373	83 879

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Dalarnas försäkringsbolag	47 196	45 823
	47 196	45 823

BRF Råtjärn
Org.nr 716456-7534

17 (17)

Not 11 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	8 507 859	8 557 074
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-245 012	-49 215
Belopp vid årets utgång	8 262 847	8 507 859

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bokslut	20 000	20 000
Förskottsbetalda medlemsavgifter	511 500	512 500
	531 500	532 500

Not 13 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	3 115	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	106 370	65 942
Skatt på arvoden	5 100	5 844
Lagstadgade sociala avgifter	1 735	1 988
	116 320	73 774

Årsredovisningen beslutades den 5 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gunnar Bruhn
Ordförande

Björn Börjesson

Per Kågeson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pär Stärner
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning BRF Råttjärn 250101-251231.pdf
Checksumma: b56facb6416436da7b706135797f6c21416fbad74df1f9800a1496aaf2b14c5a
Skickad: 2026-03-09 kl 08:45

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: PER KÅGESON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-09 kl 09:33



Digitalt signerad av: GUNNAR BRUHN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-09 kl 13:08



Digitalt signerad av: BJÖRN BÖRJESSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-10 kl 09:53



Digitalt signerad av: Pär Åke Stärner
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-29 kl 12:03

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>