



Årsredovisning 2025

HSB Brf Räfsan i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Räfsan i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-2842 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025 -01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Katrineholm kommun med adress Claestorpsvägen 24, 26 och 28:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Räfsan 1	1964-09-15	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	115
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 802
46	garageplatser	777
10	p-platser	0
Totalt 108 objekt		5 694

Föreningens lägenheter fördelas på:
21 st 3 rum och kök
29 st 4 rum och kök.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sten Ivar Olsson	Ordförande
Barbro Elisabet Blomqvist	Ledamot
Kristina Sköldin	HSB Ledamot
Elisabeth Johansson	Ledamot
Gunnar Ljungqvist	Ledamot
Chie Grahm	Ledamot
Mikael Ohlsson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Andreas Hagung vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kristina Larsson (sammankallande), Nada Smitran samt Mats Rindom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 34 medlemmar varav 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Byte av trapphusbelysning (lågenergi)
2014	Utbyggnad av gästparkering (tre platser)
2014	Byte av ventilationssystem
2015	Byte av entréer och låssystem
2015	Installation av fiber och porttelefoni
2016	Målat entréerna
2016-2017	Byte tak
2017	Byte av tre hissar
2018	Ombyggnation föreningslokal
2019	Installation av solceller
2019	Installation av trådlöst nätverk i föreningslokal
2019	Montage av strålkastare på fasad
2020	Byte fasad södra garagets södra vägg
2020	Målning fasad på samtliga garage
2021	Byte av alla fönster i alla husen
2022	Förberett 46 garage för laddboxar samt installerat box i 24 garage
2022	Nya torkskåp samt nya elmätare.
2024	Genomfört garantibesiktning av fönstren
2024	Byt el-central och ökat huvudsäkring i 24an, för att kunna leverera tillräckligt med kraft till elbilsladdningen.
2024	Installerat ytterligare två ladd-boxar
2025	Bytt ut alla analoga motorvärmare timers till digitala i garagen

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
El & säkerhet	Lås & nyckeladministratör och elinstallationer
Forss IT	Dataservice och backup
Helmo Fastighetsservice	Fastighetsskötsel (yttre). Lokalvård (trapphus)
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Jämtkraft (HSB solelpark)	Elavtal (energi)
Kone hissar 24/7	Serviceavtal hissar
Länsförsäkringar	Fatighetsförsäkring
Ownit	Internet
Sörmland vatten	Vatten, avlopp och sophämtning
Tekniska verken	Fjärrvärme och elnät
Telenor	Television
Utsikt	Fiberanslutning
Ventilationsprojekt	Serviceavtal ventilationsanläggningarna

Som vicevärd har Mikael Ohlsson och Sten Olsson fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Bygga miljöhus och markbehållare för fastighetsnära sortering (återvinning)
2027	Byta lägenhetsdörrar och måla om trapphusen
2028	Reparera och/eller byta ut asfalt runt om fastigheten
2029	Utreda behovet av batterilager för att kunna hålla elpriserna för medlemmarna
2030	Tvätta fasaden på husen

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	146	169	203	219	164
Skuldsättning, kr/kvm	2 708	2 862	3 385	3 538	3 625
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 211	3 393	3 466	3 623	3 711
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	191	169	184	173	184
Årsavgifter, kr/kvm	704	683	664	649	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	91	94	87
Totala intäkter, kr/kvm	636	616	713	676	713
Nettoomsättning, tkr	3 587	3 486	3 363	3 293	3 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15	146	355	467	232
Soliditet, %	28	27	26	24	22

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 544 662 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 146 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning från 2026-01-01 med 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 799 000	0	0	1 799 000
Underhållsfond, kr	3 428 896	0	101 381	3 530 277
S:a bundet eget kapital, kr	5 227 896	0	101 381	5 329 277
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	925 439	146 004	-101 381	970 062
Årets resultat, kr	146 004	-146 004	-15 025	-15 025
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 071 443	0	-116 406	955 037
S:a eget kapital, kr	6 299 339	0	-15 025	6 284 314

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 262 000 kr samt ianspråktagande skett med 160 619 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 071 443
Årets resultat, kr	-15 025
Reservation till underhållsfond, kr	-262 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	160 619
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	955 037

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	955 037

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 586 506	3 486 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 854	36 985
Summa Rörelseintäkter		3 623 360	3 523 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 127 515	-1 984 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 384	-178 115
Personalkostnader	Not 6	-263 698	-295 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-688 065	-664 696
Summa Rörelsekostnader		-3 292 661	-3 122 945
Rörelseresultat		330 699	400 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 674	37 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 397	-291 894
Summa Finansiella poster		-345 723	-254 281
Resultat efter finansiella poster		-15 025	146 004
Resultat före skatt		-15 025	146 004
Årets resultat		-15 025	146 004



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	19 597 372	20 221 343
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	65 793	129 886
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 663 165	20 351 229
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		307 220	307 220
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		307 220	307 220
Summa Anläggningstillgångar		19 970 385	20 658 449

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 041	3 114
Aktuell skattefordran		13 757	19 067
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	814 539	657 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	116 092	118 008
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		945 428	797 525
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 412 124	1 922 216
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 412 124	1 922 216
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	45 386	23 418
<i>Summa Kassa och bank</i>		45 386	23 418
Summa Omsättningstillgångar		2 402 938	2 743 159
Summa Tillgångar		22 373 323	23 401 609

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 799 000	1 799 000
Fond för yttre underhåll	3 530 277	3 428 896
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 329 277	5 227 896
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	970 062	925 439
Årets resultat	-15 025	146 004
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	955 037	1 071 443
Summa Eget kapital	6 284 314	6 299 339

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1311 267 666	6 525 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	11 267 666	6 525 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 144 150 880	9 769 137
Leverantörsskulder	155 921	248 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 1556 501	65 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16458 041	493 976
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 821 343	10 577 270
Summa Skulder	16 089 009	17 102 270
Summa Eget kapital och skulder	22 373 323	23 401 609



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	330 699	400 285
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	688 065	664 696
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	688 065	664 696
Erhållen ränta	33 674	37 613
Erlagd ränta	-393 503	-291 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	658 934	810 700
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 292	-14 895
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-123 564	-432 717
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-114 272	-447 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	544 662	363 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	329 480
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	329 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-875 591	-350 880
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-875 591	-350 880
Årets kassaflöde	-330 929	341 688
Likvida medel vid årets början	2 595 661	2 253 973
Likvida medel vid årets slut	2 264 732	2 595 661



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13 278 057 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 274 608	3 179 232
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	106 062	102 882
	Hyror bostäder	0	0
	Hyror lokaler	3 600	3 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	190 499	184 560
	Hyror förbrukningsbaserad	3 967	18 487
	Övriga primära intäkter	14 853	2 741
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 593 589	3 491 501
	Hysesbortfall	-7 083	-5 256
	<i>Summa</i>	-7 083	-5 256
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 586 506	3 486 245
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	36 854	36 985
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 854	36 985
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-452 556	-425 514
	Snö och halk-bekämpning	-19 876	-22 832
	Reparationer	-58 007	-93 209
	Planerat underhåll	-160 619	-153 471
	El	-282 081	-236 347
	Uppvärmning	-531 108	-493 363
	Vatten	-275 763	-232 045
	Sophämtning	-71 986	-68 413
	Fastighetsförsäkring	-88 689	-80 633
	Kabel-TV och bredband	-95 893	-84 313
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-90 936	-94 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 127 515	-1 984 340

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-78 526	-43 927
	Administrationskostnader	-15 899	-15 844
	Extern revision	-16 712	-16 500
	Konsultkostnader	-65 047	-60 350
	Medlemsavgifter	-16 500	-16 500
	Föreningsverksamhet	-20 122	-23 837
	Övriga förvaltningskostnader	-578	-1 157
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-213 384	-178 115
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-102 146	-108 947
	Revisionsarvode	-5 790	-5 490
	Övriga arvoden	-94 286	-89 636
	Löner och övriga ersättningar	-2 525	-15 573
	Sociala avgifter	-53 811	-52 842
	Övriga personalkostnader	-5 139	-23 306
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-263 698	-295 794

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 325 647	30 655 127
	Ingående anskaffningsvärde mark	790 625	790 625
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-329 480
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 116 272	31 116 272
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 894 929	-10 241 886
	Årets avskrivningar	-623 971	-653 043
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 518 900	-10 894 929
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 597 372	20 221 343
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	563 000	570 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	768 000	700 000
	<i>Summa</i>	39 331 000	34 470 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 371 000	18 371 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 371 000	18 371 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	237 433	237 433
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	237 433	237 433
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-107 547	-95 893
	Årets avskrivningar	-64 093	-11 653
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-171 640	-107 547
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 793	129 886

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	807 222	650 027
	Skattekonto	7 317	7 309
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	814 539	657 336
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 092	118 008
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 092	118 008
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	412 124	922 216
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 412 124	1 922 216
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	45 386	23 418
	<i>Summa Kassa och bank</i>	45 386	23 418

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB (publ)	2,79%	2029-06-30	4 367 475	250 880
Stadshypotek AB (publ)	3,13%	2027-03-30	4 526 071	0
Stadshypotek AB (publ)	3,99%	2028-03-30	2 725 000	100 000
Stadshypotek AB (publ)	1,29%	2026-03-30	3 800 000	0
			15 418 546	350 880
Långfristig del			11 267 666	
Nästa års amortering av långfristig skuld			350 880	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 800 000	
Kortfristig del			4 150 880	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			350 880	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 403 520	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,73%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB (publ)	2,79%	2029-06-30	4 367 475	250 880
Stadshypotek AB (publ)	3,13%	2027-03-30	4 526 071	0
Stadshypotek AB (publ)	3,99%	2028-03-30	2 725 000	100 000
Stadshypotek AB (publ)	1,29%	2026-03-30	3 800 000	0
			15 418 546	350 880
Nästa års amortering av långfristig skuld			350 880	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 800 000	
Kortfristig del			4 150 880	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	56 501	58 932
Övriga kortfristiga skulder	0	6 425
<i>Summa Övriga skulder</i>	56 501	65 357

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	286 910	275 254
	Upplupna räntekostnader	8 170	22 276
	Övriga upplupna kostnader	162 961	196 446
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	458 041	493 976

Årsredovisning fastställdes 2026-03-23.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Räfsan i Katrineholm, org.nr. 718500-2842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Räfsan i Katrineholm för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Räfsan i Katrineholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Katrineholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Hagung
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Räfsan i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sten Ivar Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:33:26



Barbro Elisabet Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:53:47



Chie Grahn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 15:32:27



Kristina Sköldin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 16:32:50



Gunnar Ljungqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:24:37



Elisabeth Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:59:08



Mikael Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:06:38



Andreas Hagung

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:55:33



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 07:13:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Räfsan i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Andreas Hagung

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 22:03:46



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 07:14:43



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.