



Välkommen till årsredovisningen för Brf Råstenen

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-21 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
Kålltorp 46:13	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If försäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 027 kvm och 2 lokaler om 56 kvm. Byggnadernas totalyta är 1113 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Gren	Ordförande
Bengt Ingvar Andersson	Styrelseledamot
Mia Meriläinen	Styrelseledamot
Moa Kim	Styrelseledamot
John Filip Johnson	Styrelseledamot, flyttat under året

Valberedning

Carina Eriksson
Staffan Abrahamsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Laila Pedersen Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-25. Ändring av stadgar samt val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2020 ● Byte maskiner tvättstuga
Målning fasad

2025 ● Relining vertikala avloppsstammar

Planerade underhåll

2030 ● Målning fasad

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Externrevision	Bo Revision
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsförsäkring	If försäkring
Fastighetslån	SEB
Fastighetslån	Nordea
Relining	Proline group

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Byte av bank för fastighetslån från SEB till Nordea.

Byte av försäkringsbolag för fastighetsförsäkring från Länsförsäkringar till If försäkring.

Engångsavtal med Proline Group för relining av avloppsstammar.

Byte av revisor till BoRevision.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Bytet innebär bland annat att byggnaden har delats in i betydande komponenter (t.ex. stomme, stammar, tak och fasad) och att dessa skrivs av var för sig utifrån respektive nyttjandeperiod. Det kan påverka föreningens avskrivningar och resultat jämfört med tidigare redovisning enligt K2. Övergången görs för att uppfylla gällande krav för bostadsrättsföreningar från och med räkenskapsår som inleds efter 2025.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	876 068	826 145	782 030	757 819
Resultat efter fin. poster	-29 051	47 621	94 771	109 547
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	539 574	468 489	358 489	262 885
Taxeringsvärde	23 695 000	26 062 000	26 062 000	26 062 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	765	721	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	94,8	93,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 637	4 734	4 734	4 734
Skuldsättning / kvm totalyta, kr*	4 278	4 368	4 489	4 489
Sparande / kvm totalyta, kr*	252	167	229	229
Elkostnad / kvm totalyta, kr*	21	24	25	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr*	126	147	122	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr*	79	72	61	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr*	226	243	208	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	3,52	2,73	-
Räntekänslighet (%)	5,71	6,19	6,56	-

*Totalytan för år 2024 & 2025 uppgår till 1 113 kvm, då garageytan inkluderas i beräkningen. Under tidigare år har totalytan redovisats som 1 083 kvm. Denna förändring kan påverka jämförbarheten mellan åren.

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust förklaras till stor del av avskrivningar, vilka är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde. Under året har föreningen även övergått till K3-regelverket, vilket medför högre avskrivningskostnader och därmed påverkar resultatet negativt jämfört med tidigare redovisningsprincip.

Styrelsen bedömer trots årets förlust att föreningens ekonomiska ställning är stabil och att verksamheten kan finansieras enligt plan. För att långsiktigt stärka ekonomin har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 2 % från och med 2026-01-01. Föreningen har amorterat på lån under året, vilket bedöms bidra till lägre räntekostnader framåt. Föreningens sparande (nyckeltal) visar dessutom en positiv utveckling över tid, vilket stödjer bedömningen att föreningens löpande ekonomi successivt stärks.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 433 322	-	-	15 433 322
Upplåtelseavgifter	24 040	-	-	24 040
Fond, yttre underhåll	468 489	-	71 085	539 574
Kapitaltillskott	644 056	-	-	644 056
Balanserat resultat	-2 273 635	47 621	-71 085	-2 297 098
Årets resultat	47 621	-47 621	-29 051	-29 051
Eget kapital	14 343 894	0	-29 051	14 314 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 226 013
Årets resultat	-29 051
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 085
Totalt	-2 326 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 326 149

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	876 068	826 145
Övriga rörelseintäkter	3	4 266	2 499
Summa rörelseintäkter		880 334	828 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-382 399	-419 916
Övriga externa kostnader	8	-75 569	-73 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 541	-137 952
Summa rörelsekostnader		-767 509	-631 063
RÖRELSERESULTAT		112 825	197 580
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 785	21 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-155 660	-171 346
Summa finansiella poster		-141 875	-149 959
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-29 051	47 621
ÅRETS RESULTAT		-29 051	47 621

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	17 017 902	16 999 081
Markanläggningar	11	568 997	575 609
Summa materiella anläggningstillgångar		17 586 899	17 574 690
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 586 899	17 574 690
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	1 334 058	1 457 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 795	24 014
Summa kortfristiga fordringar		1 350 853	1 481 070
Kassa och bank			
Kassa och bank		300 976	301 722
Summa kassa och bank		300 976	301 722
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 651 829	1 782 792
SUMMA TILLGÅNGAR		19 238 728	19 357 482

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 457 362	15 457 362
Fond för yttre underhåll		539 574	468 489
Kapitaltillskott		644 056	644 056
Summa bundet eget kapital		16 640 992	16 569 907
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 297 098	-2 273 635
Årets resultat		-29 051	47 621
Summa ansamlad förlust		-2 326 149	-2 226 013
SUMMA EGET KAPITAL		14 314 843	14 343 894
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 207 844	0
Summa långfristiga skulder		3 207 844	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 553 921	4 861 765
Leverantörsskulder		24 426	23 265
Skatteskulder		2 159	2 362
Övriga kortfristiga skulder		960	960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	134 575	125 236
Summa kortfristiga skulder		1 716 041	5 013 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 238 728	19 357 482

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	112 825	197 580
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	309 541	137 952
	422 366	335 532
Erhållen ränta	13 815	21 178
Erlagd ränta	-154 011	-171 346
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	282 169	185 364
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 389	-8 328
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 648	53 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 206	230 067
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-321 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-321 750	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-123 544	230 067
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 755 693	1 525 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 632 149	1 755 693

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	2,09 %
Yttertak	2,79 %
Fasader	2,79 %
Fönster	2,79 %
Stamledningar Värme	2,79 %
Styr & övervakning	4,19 %
El	2,09 %
Stamledningar VA	3,33 %
Markanläggningar	1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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	793 824	739 764
Hysesintäkter lokaler	15 504	15 216
Hysesintäkter garage	17 784	17 520
Hysesintäkter p-plats	4 240	4 176
Bredband	39 420	46 170
Pantsättningsavgift	2 352	1 719
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	0	147
Öres- och kronutjämning	4	-0
Summa	876 068	826 145

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 266	2 499
Summa	4 266	2 499

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	11 250
Förbrukningsmaterial	439	4 504
Summa	439	15 754

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	2 394
Summa	0	2 394

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	23 646	26 668
Uppvärmning	140 168	163 856
Vatten	88 044	79 585
Sophämtning/renhållning	29 056	28 578
Summa	280 914	298 687

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 812	40 236
Bredband	39 424	37 775
Fastighetsskatt	26 810	25 070
Summa	101 046	103 081

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	26 500	35 875
Föreningskostnader	3 184	1 276
Förvaltningsarvode enl avtal	29 944	28 731
Överlåtelsekostnad	4 410	1 433
Pantsättningskostnad	2 352	1 719
Administration	3 560	4 161
Konsultkostnader	5 619	0
Summa	75 569	73 195

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	155 041	171 272
Dröjsmålsränta	619	74
Summa	155 660	171 346

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 131 517	19 131 517
Årets inköp	321 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 453 267	19 131 517
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 132 436	-2 001 096
Årets avskrivning	-302 929	-131 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 435 365	-2 132 436
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 017 902	16 999 081
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 997 430</i>	<i>5 997 430</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 695 000	12 262 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	13 800 000
Summa	23 695 000	26 062 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	661 609	661 609
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	661 609	661 609
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-86 000	-79 388
Årets avskrivning	-6 612	-6 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-92 612	-86 000
Utgående restvärde enligt plan	568 997	575 609

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 885	3 085
Transaktionskonto	272 781	383 672
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 334 058	1 457 056

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	10 046	17 235
Förutbet bredband	6 570	6 570
Upplupna ränteintäkter	179	209
Summa	16 795	24 014

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	Löst	0,00 %	0	1 603 922
SEB	Löst	0,00 %	0	1 603 922
SEB	Löst	0,00 %	0	1 653 921
Nordea	2026-05-28	2,55 %	1 553 921	0
Nordea	2027-09-15	2,82 %	1 603 922	0
Nordea	2028-09-20	3,00 %	1 603 922	0
Summa			4 761 765	4 861 765
Varav kortfristig del			1 553 921	4 861 765

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 761 765 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	136	127
Uppl kostn el	2 045	3 577
Uppl kostnad Värme	17 313	18 317
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	18 000
Uppl kostn räntor	5 038	3 389
Uppl kostn vatten	7 468	6 291
Uppl kostnad Sophämtning	1 934	2 264
Förutbet hyror/avgifter	74 641	73 271
Summa	134 575	125 236

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 961 765	4 961 765

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 2 procent från 1 januari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-20.

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

Göteborg

Anders Gren
Ordförande

Bengt Ingvar Andersson
Styrelseledamot

Mia Meriläinen
Styrelseledamot

Moa Kim
Styrelseledamot

John Filip Johnson
Styrelseledamot

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

Laila Pedersen
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 14:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.03.2026 10:01

DOCUMENT ID:

r1RZzCfKZI

ENVELOPE ID:

rk7aZMRMK-l-r1RZzCfKZI

DOCUMENT NAME:

Brf Råstenen, 769608-0808 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

87b965ac60b0023fb0b4e5ba64ebe2fd8a02412c4b3c36

c00a3a9317b98040ae7adae383703d415597d1d2f328a

460b6cdf68fef2bb0d151c7ed3fe7c45f9c7a

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. ANDERS GREN anders.gren123@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 08:54 03.03.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.218.60
2. MOA KIM moas.mejl@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 10:27 03.03.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.176.85
3. INGVAR ANDERSSON bengt-ingvar.andersson@hotmail.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 11:45 02.03.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.70
4. JOHN FILIP JOHNSON john-johnson@live.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 11:53 03.03.2026 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.68.194
5. MIA BESSIMILJA MERILÄ INEN mia.m123@live.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 19:00 03.03.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.218.117
6. LAILA PEDERSEN laila.pedersen@borevision.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 14:02 05.03.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Råstene, org.nr. 769608-0808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råstene för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19.04.25 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 14:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.03.2026 10:01

DOCUMENT ID:

SJ-RbfAzYbl

ENVELOPE ID:

rJMaWGRfK-l-SJ-RbfAzYbl

DOCUMENT NAME:

RB Råstenen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4a36e6acd5a608450791946202443569143e74816100a
efc2408e628cd880f0fdb2a45cd3634074d7f37135c574
9d8eb2cb1c63ba461e3c79b85a4c1740c29f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAILA PEDERSEN	Signed	05.03.2026 14:02	eID	Swedish BankID
laila.pedersen@borevisio n.se	Authenticated	05.03.2026 14:01	Low	IP: 158.174.125.18

* 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