Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RACKELHANEN 3

716416-6261

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RACKELHANEN 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Styrelse
Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning och valdes vid ordinarie föreningsstämma.

Henrik Sjögren	ordförande
Hans Seidl	ledamot
Fredrik Hartman	ledamot
Fredrik Siösteen	suppleant
Kersti Befrits Lindelöw	suppleant

Föreningen tecknas av ledamöterna två i förening.

Revisor
Under året har Ludvig Hägg varit revisor.

Kameral Förvaltning
OP Administration AB/ Bsafe BRF Ekonomi, Box 170, 791 24 Falun

Fastighetsförvaltning
Fastighetsförvaltning har skötts av styrelsen. Gården av Stadsträdgården AB och trappstädningen av Optimal trappstädning, fd Mickes fönsterputs och städ.

Allmänt
Fastigheten Rackelhanen 3 är belägen i hörnet Jungfrugatan 31-Tyskbagargatan 10 Stockholm. Fastigheten uppfördes 1884-1885, vilket avspeglas i den vackra fasaden, liksom i många interiörer.

Renoveringar
1979-1980 renoverades fastigheten till modern standard med bibehållande av en atmosfär från förra seklet.
1994-1995 gjordes en ombyggnad i entréplanet, varvid en uthyrningslokal byggdes om till fyra lägenheter.
1998 gjordes en tillbyggnad av balkong till lägenheterna 1041, 1031, 1021 och
fransk balkong till lägenheterna 1043, 1033 och 1023.
2005 gjordes en tillbyggnad av 1 rum till lägenhet 1051.
2008 gjordes en tillbyggnad av balkong till lägenheterna 3142, 3132, 3122 och franskbalkong till lägenheten 1013.
2009 gjordes en tillbyggnad av altaner till lägenheterna 1011 och 3112.
2010 installerades ny fjärrvärmeabonnentcentral.
2010 reparerades gården inklusive gårdsmurarna.
2011 monterat nya värmekablar i ståndrännor och stuprör samt ny styrning och monterat snörasskydd.
2014 renoverades husets fasadsockel mot Tyskbagargatan och Jungfrugatan.
2015-2016 målningsrenoverades samtliga fönster och gårds- och källardörrarna utvändigt.
2016-2017 byggdes 1 till lägenhet på vinden-
2017 monterades en WiseCon mot gnagare i källaren på utgående avloppsledning.

2018 renoverades gården, stenläggningen rensades helt mellan stenarna. Cykelstället och baksidan beläggs med nytt grus med röda inslag, gårdsplanteringar iordningställdes med ny jord och delvis nya växter, buskar beskärs, nu anläggning för växter höger om cykelställ anlagd.
2021 renoverades soprummet och etablerades sorteringskärl för matavfall i enlighet med ny lagstiftning.
2024 I syfte att erhålla en effektivare värmefördelning i fastigheten monterades under året en s.k. avgasare i undercentralen.
Muren och pallkragen på gården renoverades samt planterades med delvis nya växter. Även trädet på gården ersattes och planterades i ny pallkrage.
2025 Taken på Jungfrugatan och Tyskbagargatan målningsrenoverades.

Areamätning
2016 gjordes en areamätning av samtliga lägenheter enligt Svensk Standard SS 21054:2 009 avrundning SS14141, regel A. Mätbevis daterade 2017-01-26.

Fastigheten
Idag finns, fördelat på fyra våningsplan samt inredd vind, 24 lägenheter på sammanlagt 1 883,0 m2 boarea (BOA).
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Fastigheten är ansluten till kabel-TV Com Hem, Telia Fiberlan för bredband, tv och telefoni samt är Stokab Stadsnätet framdraget till källaren.

Tvättstuga och barnvagnsrum finns i entréplanet på Tyskbagargatan.
På gården finns en grupp trädgårdsmöbler, planteringar och cykelförråd.

Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 3 är en privat äkta bostadsrättsförening utan anslutning till någon förvaltning. Föreningen bildades 1978 av de boende för att köpa fastigheten från det kommunala bolaget Familjebostäder. Genom att förvaltningen sköts av medlemmarna själva, har föreningen hittills haft låga förvaltningskostnader. För att dessa även fortsättningsvis skall kunna hållas på en låg nivå, krävs att alla medlemmar engagerar sig och ställer upp för föreningen.

Föreningsstämma och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025.
5 st protokollförda styrelsemöten har hållits under året, 28/1, 11/3, 18/6, 9/9 och 25/11.

Lägenheter och medlemmar
Följande överlåtelser har skett under 2025. Lägenhet 1013, 1042 och 3142.

Försäkringar m.m.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Försäkringen i Trygg-Hansa täcker även sanering mot skadedjur och ohyra. Serviceavtal Wisetrap med Nomor AB.

Bostadsinnehavare kan teckna en bostadsrättsförsäkring som ett komplement till hemförsäkringen.

Underhållsplan
Brf Rackelhanen 3 har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Utförda fastighetsarbeten under året
Sedvanligt underhåll och nödvändiga reparationer har utförts under året.

Fastighetsförvaltning och städning 2025
Kostnad 44 850 kr, motsvarande 23,82/m2 BOA.

Energikostnader 2025
Värme- och elkostnad 321 294 kr, motsvarar 170,54/m2 BOA.

Vattenförbrukning, kostnad 77 314 kr, motsvarar 41,06/m2 BOA.

Avfall årskostnad 22 131 kr, motsvarar 11,75/m2 BOA.

Kostnad per m2 lägenhetsyta inkluderar trappor, biutrymmen och källare.
Uträkning är gjord på den totala boarean (BOA).

Tomträttsavgäldet
Tomträttsavgäldet uppgick till 239 400 kr, motsvarar 127,14/m2 BOA.
Avtalet löper till 2026.

Ekonomi
Föreningens ekonomi framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 358	1 252	1 205	1 066
Resultat efter finansiella poster	8	7	8	-233
Soliditet (%)	75,2	74,9	75,7	75,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	721	665	635	565
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 062	1 062	1 062	1 062
Sparande per kvm (kr/kvm)	140	88	88	-56
Räntekänslighet (%)	1,5	1,6	1,7	1,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	231	199	202
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	97,7	99,5

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 170 288	207 198	1 175 824	7 066	**6 560 376**
Avs yttre fond		29 762			**29 762**
Disposition av föregående års resultat:			7 066	-7 066	**0**
Årets resultat				8 051	**8 051**
Belopp vid årets utgång	**5 170 288**	**236 960**	**1 182 890**	**8 051**	**6 598 189**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 153 128
årets vinst	8 051
	1 161 179
disponeras så att	
avsättning fond för yttre underhåll	29 762
i ny räkning överföres	1 131 417
	1 161 179

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 358 486	1 252 356
Övriga rörelseintäkter		370	182
Summa rörelseintäkter		**1 358 856**	**1 252 538**
Rörelsekostnader			
Löpande reparation och underhåll	4	-79 553	-52 199
Driftskostnader	5	-1 094 863	-931 104
Administrationskostnader	6	-4 588	-134 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 801	-128 211
Summa rörelsekostnader		**-1 321 805**	**-1 245 980**
Rörelseresultat		**37 051**	**6 558**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 169	28 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 169	-27 983
Summa finansiella poster		**-29 000**	**508**
Resultat efter finansiella poster		**8 051**	**7 066**
Resultat före skatt		**8 051**	**7 066**
Årets resultat		**8 051**	**7 066**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 566 451	7 405 264
Inventarier, verktyg och installationer	8	73 120	85 308
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 639 571**	**7 490 572**
Summa anläggningstillgångar		**7 639 571**	**7 490 572**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 224	15 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	109 748	108 139
Summa kortfristiga fordringar		**125 972**	**123 210**
Kassa och bank			
Kassa och bank		972 256	1 147 966
Summa kassa och bank		**972 256**	**1 147 966**
Summa omsättningstillgångar		**1 098 228**	**1 271 176**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 737 799**	**8 761 748**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 170 288	5 170 288
Fond för yttre underhåll		236 960	207 198
Summa bundet eget kapital		**5 407 248**	**5 377 486**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 153 128	1 175 824
Årets resultat		8 051	7 066
Summa fritt eget kapital		**1 161 179**	**1 182 890**
Summa eget kapital		**6 568 427**	**6 560 376**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		**2 000 000**	**2 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 850	63 994
Skatteskulder		9 001	5 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	123 521	131 617
Summa kortfristiga skulder		**169 372**	**201 372**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 737 799**	**8 761 748**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 051	7 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		142 801	128 211
Betald skatt		3 240	-1 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**154 092**	**133 825**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 762	-4 966
Förändring av leverantörsskulder		-27 144	54 357
Förändring av kortfristiga skulder		-8 096	-13 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**116 090**	**170 024**
Årets kassaflöde		**116 090**	**170 024**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 147 966	1 149 818
Likvida medel vid årets slut		**1 264 056**	**1 319 842**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tak	20 år
Fjärrvärmecentral	20 år
Inventarier, verktyg, installationer	5 år
Fasad	10 år

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 133 000	7 133 000
	7 133 000	**7 133 000**

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	-1 358 294	-1 252 356
Övriga ersättningar och intäkter	-192	0
	-1 358 486	**-1 252 356**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemnag för bredband.

Not 4 Löpande reparationer och underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Underhåll	177 443	49 699
Fastighetsskötsel och förvaltning	7 500	2 500
	184 943	**52 199**

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Tomträttsavgäld	239 400	239 400
Vattenkostnader	77 314	85 216

Värme- och elkostnader	321 294	350 201
Sophämtning	22 131	23 460
Städning	37 350	35 742
Serviceavtal hissar	10 387	9 385
Övriga rörelsekostnader	101 790	140 534
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	41 376	38 136
	851 042	**922 074**

Not 6 Administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	**2024-01-01 -2024-12-31**
TV/bredband	4 912	4 840
Fastighetsförsäkringspremier	61 466	59 553
Ekonomisk förvaltning	73 634	66 413
Övriga förvaltningskostnader	419	1 773
Bankkostnader	2 588	1 887
	143 019	**134 466**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	10 088 897	10 088 897
Inköp	291 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 380 697**	**10 088 897**
Ingående avskrivningar	-2 683 633	-2 567 610
Årets avskrivningar	-130 613	-116 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 814 246**	**-2 683 633**
Utgående redovisat värde	**7 566 451**	**7 405 264**
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	62 000 000	71 000 000
	94 000 000	**100 000 000**

Not 8 Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 750	243 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**243 750**	**243 750**
Ingående avskrivningar	-158 443	-146 255
Årets avskrivningar	-12 188	-12 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-170 631**	**-158 443**
Utgående redovisat värde	**73 119**	**85 307**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tomträttsavgäld Stockholms stad	89 850	25 407
Fastighetsförsäkring	19 898	59 850
	109 748	**85 257**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån Stadshypotek Handelsbanken	2,86	2026-03-31	1 000 000	1 000 000
Lån 2 SHB	1,5	2026-12-30	1 000 000	1 000 000
			2 000 000	**2 000 000**

Det första lånet, 855211 är rörligt 3 månadersränta. Det andra lånet, 432447, är bundet.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	113 521	101 856
Upplupna kostnader	10 000	29 761
	123 521	**131 617**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades

Stockholm 2026-05-08

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Sjögren
Ordförande

Hans Seidl

Fredrik Hartman

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

Ludvig Hägg
Revisor