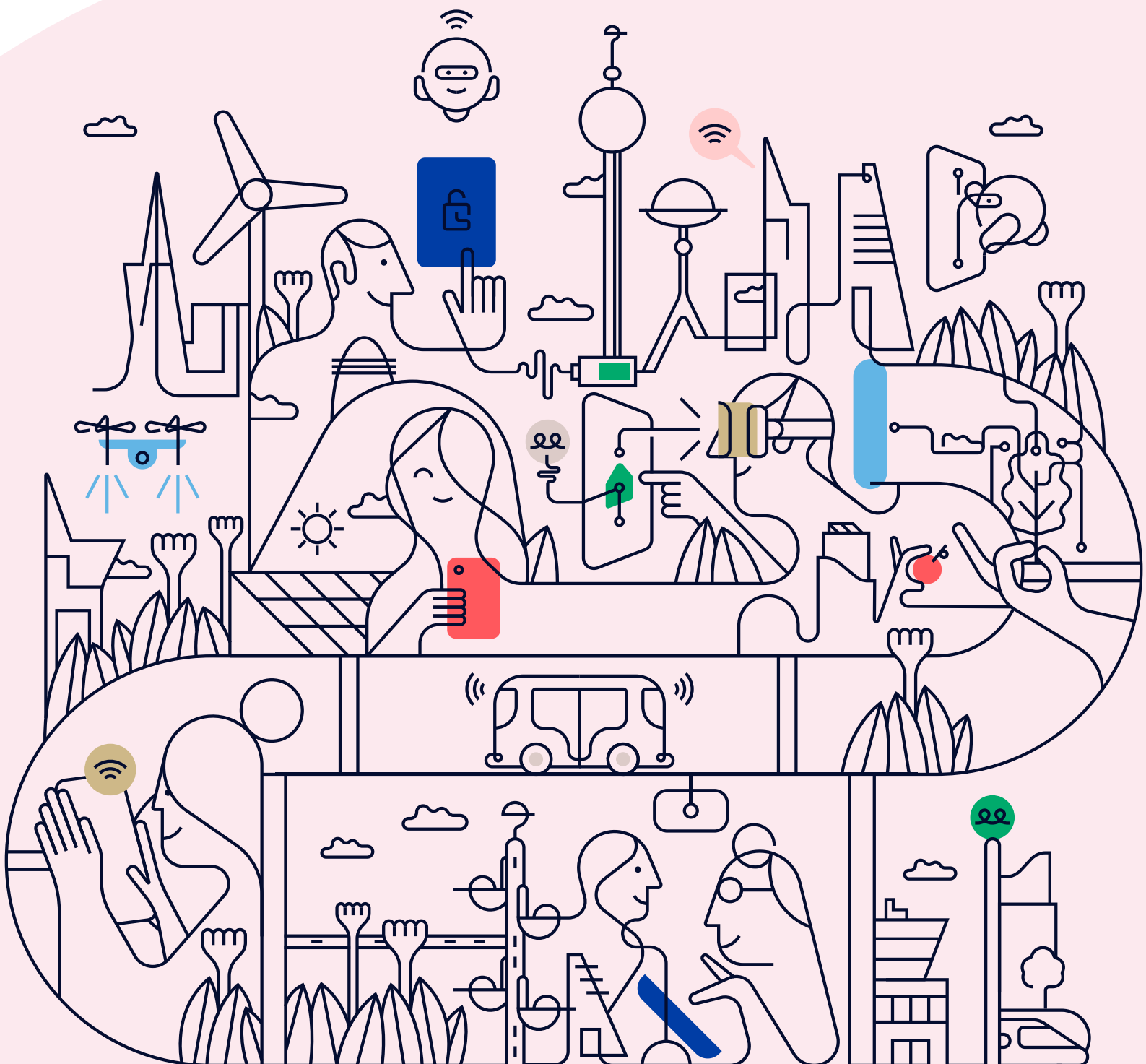




Välkommen till årsredovisningen för Brf Råckringen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LASERSKRIVAREN 1	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2019 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 268 bostadsrätter om totalt 16 247 kvm och 2 lokaler om 2 626 kvm samt garage om 2 627 kvm. Byggnadernas totalyta är 21 500 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Sörenson	Ordförande
William Anckers	Styrelseledamot
Alaa Khalil	Styrelseledamot
Gustaf Ljunggren	Styrelseledamot
Rolf Jonas West	Styrelseledamot
Joakim Af Winklerfelt	Suppleant
Fredrik Palmér	Suppleant
Tarek el Bazal	Suppleant - Avgått

Valberedning

Ida Cacciola
Marcus Ryberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-05. Extrastämman hölls för att rösta igenom nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023-2025 ● OVK

Planerade underhåll

2025 ● Spolning avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Balkonginglasning	Balkongrutan
Byte av lägenhetsfilter	Folkfilter
Digitala nycklar	Parakey
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Fortum
Entrémattor	Herr entrematta
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkringsförmedling	Svenska bolån
Förvaltning av parkeringsgarage	Apcoa
Hissbesiktningar	Kiwa
Mätning av el och vatten	Ngenic
Revisor	KPMG
Service av hissar	Kone
Service av platfformas	Berco hiss
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	WIAB
Trappstädning och utemiljö	JC Miljöstäd
TV, WIFI och Telefoni	Telia
Försäkring	Brandkontoret

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Råcksta 13, med en andel på 18%.

Samfälligheten förvaltar gemensam sopsugsanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med att den outhyrda lokalen på plan 1 fortgår. Styrelsen arbetar nu med att få en del av lokalen inredd som ateljéer, som ska hyras ut, samt att iordningställa en del av lokalen för föreningen att använda, t ex vid föreningsstämmor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut under 2023 justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Styrelsen beslutade under 2024 att höja årsavgiften med 2,5%, som ska börja gälla från den 1 januari 2025.

Förening har förnyat två av lånen under året varav båda på ett års löptid.

De kostnadsposter som ökat mest under 2024 jämfört med 2023 i relativa termer har varit kostnader för reparation och uppgradering av befintliga hissar. Det har varit nödvändigt att uppgradera hissarnas nödtelefoner för att säkerställa att de fungerar även när 2G- och 3G-näten stängts ner.

De kostnadsposter som har ökat mest i kronor är ränteutgifter som under 2024 ökade med 5%, motsvarande ca 500 000 kr. En bidragande orsak till ökningen i räntekostnader var att föreningen hade ett gammalt lån på en låg ränta, under 1,5%, som löpte ut och behövde omförhandlas under året.

Styrelsen har upprättat budget för 2025 samt uppdaterat flerårsbudgeten för att se hur förändringar av årsavgiften påverkar resultatet långsiktigt.

Förändringar i avtal

Under sista kvartalet 2024 sa föreningen upp avtalet med FinOpti och förhandlar nu i stället direkt med berörda banker.

Föreningen har under 2024 bytt försäkringsbolag från Folksam till Brandkontoret, som erbjöd ett bättre pris.

Övriga uppgifter

Föreningen har under årsstämman i maj och under extrastämman i november röstat igenom nya stadgar, bland annat för att leva upp till nya lagkrav. De nya stadgarna utökar även styrelsen största tillåtna storlek, detta för att bättre kunna tjäna den stora föreningen.

Föreningen har flyttat sin hemsida från den gamla leverantören in till SBC-portalen på adressen:

<https://hemsida.sbc.se/brf-rackringen>

Noteringar från underhållsbesiktningen var i stora drag relaterade till Peabs besiktningsåtgärder som inte är åtgärdade än samt viss skadegörelse och normalt slitage vid ingångsvåningarna där många går in.

En suppleant till styrelsen, som blev omvald under stämman 2024-05-29, har tyvärr lämnat sitt uppdrag under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 387 st. Tillkommande medlemmar under året var 36 och avgående medlemmar under året var 39. Vid räkenskapsårets slut fanns det 384 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 29 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	22 274 429	19 054 136	16 704 236	16 320 460
Resultat efter fin. poster	-2 614 489	-4 438 291	-2 388 040	-1 189 995
Soliditet (%)	73	73	73	74
Yttre fond	7 471 043	2 109 043	1 827 787	852 967
Taxeringsvärde	598 200 000	598 200 000	598 200 000	432 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	924	815	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,2	66,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 800	18 890	18 988	19 086
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 202	14 270	14 344	14 418
Sparande per kvm totalyta, kr	177	77	181	228
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	101	117	81
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	64	62	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	19	11	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	184	190	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	3,01	-	-
Räntekänslighet (%)	19,52	23,17	-	-

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 el och vatten (totalt 1 339 055 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen har en stor kassa, även efter att hänsyn tas till planerade investeringar i lokalen på plan 1, och har haft positivt kassaflöde de senaste åren, trots resultatmässiga förluster. Föreningens fastigheter är nya och föreningen har inga stora, kända underhållsbehov de närmaste åren.

Enligt föreningens leverantör av administration och uppföljning av underhållsplaner så är föreningens underhållsskuld, dvs det totala uppskattade beloppet för allt underhåll och alla investeringar som borde varit gjorda, men som inte har gjorts, mer än 90% lägre än för en genomsnittlig fastighet. Även detta indikerar att föreningen mest troligtvis inte kommer upptäcka några brådskande större underhåll de närmaste åren som får en negativ påverkan på föreningens ekonomi.

Föreningens negativa resultat härstammar framförallt från stora, planerade avskrivningar på fastigheterna samt stora räntekostnader. Föreningen amorterar löpande på sina lån och planerar att öka amorteringen under 2025, på grund av den stora kassan. Räntekostnaderna kommer därför att minska över tid, men resultatet förväntas bli negativt även för de närmaste åren.

För att summera årets förlust och föreningens ekonomiska förutsättningar:

- Föreningen har en stor kassa.
- Föreningens förlust de senaste åren beror framförallt på stora bokföringsmässiga avskrivningar.
- Föreningen har, trots förlust, haft positivt kassaflöde under de senaste åren.
- Föreningen har inga stora underhållsbehov de närmaste åren.
- Föreningens räntekostnader förväntas långsamt sjunka över tid och få en positiv effekt på resultatet.

Föreningen förväntar sig en bokföringsmässig förlust även för 2025 men, givet punkterna ovan, utan att äventyra föreningens ekonomiska situation på kort eller lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	519 904 000	-	-	519 904 000
Upplåtelseavgifter	345 451 000	-	-	345 451 000
Fond, yttre underhåll	2 109 043	-	5 362 000	7 471 043
Balanserat resultat	-2 353 683	-4 438 291	-5 362 000	-12 153 975
Årets resultat	-4 438 291	4 438 291	-2 614 489	-2 614 489
Eget kapital	860 672 068	0	-2 614 489	858 057 579

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 791 975
Årets resultat	-2 614 489
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 362 000
Totalt	-14 768 464

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	303 698
Balanseras i ny räkning	-14 464 766

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 274 429	19 054 136
Övriga rörelseintäkter	3	5 687	831 981
Summa rörelseintäkter		22 280 116	19 886 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 610 401	-7 917 039
Övriga externa kostnader	9	-722 484	-805 977
Personalkostnader	10	-535 043	-537 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 116 352	-6 101 784
Summa rörelsekostnader		-14 984 280	-15 362 390
RÖRELSERESULTAT		7 295 836	4 523 727
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		99 632	298 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 009 957	-9 260 266
Summa finansiella poster		-9 910 325	-8 962 018
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 614 489	-4 438 291
ÅRETS RESULTAT		-2 614 489	-4 438 291

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	1 149 222 556	1 155 330 052
Maskiner och inventarier	13	30 992	39 848
Summa materiella anläggningstillgångar		1 149 253 548	1 155 369 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 149 253 548	1 155 369 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		100 597	75 848
Övriga fordringar	14	20 023 793	17 330 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	430 773	99 981
Summa kortfristiga fordringar		20 555 163	17 506 482
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		20 555 163	17 506 482
SUMMA TILLGÅNGAR		1 169 808 712	1 172 876 382

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		865 355 000	865 355 000
Fond för yttre underhåll		7 471 043	2 109 043
Summa bundet eget kapital		872 826 043	867 464 043
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 153 975	-2 353 683
Årets resultat		-2 614 489	-4 438 291
Summa fritt eget kapital		-14 768 464	-6 791 975
SUMMA EGET KAPITAL		858 057 579	860 672 068
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	101 418 140	101 949 124
Summa långfristiga skulder		101 418 140	101 949 124
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	204 019 813	204 951 075
Leverantörsskulder		606 664	654 541
Skatteskulder		1 124 000	1 124 000
Övriga kortfristiga skulder		613 860	684 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 968 656	2 841 118
Summa kortfristiga skulder		210 332 993	210 255 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 169 808 712	1 172 876 382

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 295 836	4 523 727
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 116 352	6 101 784
Omklassificering	0	304 156
	13 412 188	10 929 667
Erhållen ränta	99 632	98 247
Erlagd ränta	-9 577 982	-9 157 351
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 933 838	1 870 563
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-755 070	950 895
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	577 090	849 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 755 858	3 670 997
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-44 276
Avyttring av finansiella tillgångar	0	5 215 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	5 170 724
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 462 246	-1 595 672
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 462 246	-1 595 672
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 293 612	7 246 049
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	16 564 453	9 318 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	18 858 065	16 564 453

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råckringen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
Maskiner	20 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	13 580 160	11 275 629
Hysesintäkter lokaler, moms	5 308 184	4 983 388
Hysesintäkter garage, moms	742 698	566 353
Deb. fastighetsskatt, moms	410 260	410 260
Intäkter kabel-TV	713 952	711 288
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-180 284	-540 852
Vatten, moms	-19 021	134 461
Varmvatten, moms	456 594	300 421
El, moms	1 002 869	984 779
Elintäkter laddstolpe moms	16 338	0
Påminnelseavgift	2 580	1 920
Dröjsmålsränta	56	179
Pantsättningsavgift	38 295	38 499
Överlåtelseavgift	37 971	49 888
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	1 617	0
Andrahandsuthyrning	108 224	75 655
Vidarefakturerade kostnader	0	13 035
Vidarefakturerade kostnader, moms	53 838	49 232
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	22 274 429	19 054 136

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	533 196
Övriga intäkter	5 687	290 725
Försäkringssättning	0	8 060
Summa	5 687	831 981

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	77 424	93 779
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 558	8 198
Fastighetsskötsel gård enl avtal	84 582	93 531
Larm och bevakning	42 312	0
Städning enligt avtal	244 597	258 538
Städning utöver avtal	2 692	11 920
Besiktningar	4 160	54 935
Hissbesiktning	34 665	17 701
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	22 636	150 950
Brandskydd	0	12 791
Bevakning	0	13 471
Gårdkostnader	2 750	5 618
Gemensamma utrymmen	2 634	34 512
Sophantering	-185 621	562 875
Snöröjning/sandning	5 435	70 197
Serviceavtal	267 359	450 224
Mattvätt/Hyrmattor	37 162	32 608
Förbrukningsmaterial	81 219	218 600
Summa	760 564	2 090 447

Sophantering 2024: omföring av bokfört belopp tidigare år avseende avräkning till Råcksta 13 AB. Se not 14.

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	4 226	33 250
Trapphus/port/entr	43 860	0
Sophantering/återvinning	44 626	26 797
Dörrar och lås/porttele	26 844	14 529
VVS	161 663	40 035
Värmeanläggning/undercentral	12 734	6 361
Ventilation	11 555	8 271
Elinstallationer	17 820	12 344
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 453
Hissar	277 585	45 625
Tak	4 486	0
Garage/parkering	551	0
Vattenskada	34 487	0
Skador/klotter/skadegörelse	17 264	3 263
Summa	657 700	192 927

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	136 079	0
Hiss	167 620	0
Summa	303 698	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 871 949	2 166 163
Uppvärmning	1 466 963	1 386 935
Vatten	626 383	411 603
Sophämtning/renhållning	506 826	47 530
Summa	4 472 121	4 012 230

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	235 991	343 088
Skadedjursförsäkring	30 451	0
Bredband	587 876	716 347
Fastighetsskatt	562 000	562 000
Summa	1 416 318	1 621 435

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	17 124	17 316
Tele- och datakommunikation	4 103	5 190
Juridiska åtgärder	15 783	0
Inkassokostnader	6 765	8 814
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	212	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 152	42 211
Styrelseomkostnader	800	500
Fritids och trivselkostnader	5 817	3 882
Föreningskostnader	12 074	4 963
Förvaltningsarvode enl avtal	245 261	228 946
Överlåtelsekostnad	57 850	51 978
Pantsättningskostnad	57 934	33 435
Korttidsinventarier	0	14 761
Administration	9 138	40 196
Konsultkostnader	250 472	353 787
Summa	722 484	805 977

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	411 587	412 001
Övriga arvoden	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	118 456	120 589
Summa	535 043	537 590

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	10 008 819	9 254 646
Dröjsmålsränta	820	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	318	4 956
Övriga räntekostnader	0	664
Summa	10 009 957	9 260 266

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 184 250 156	1 184 554 311
Årets inköp	0	-304 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 184 250 156	1 184 250 156
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 920 103	-22 822 747
Årets avskrivning	-6 107 496	-6 097 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 027 599	-28 920 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 149 222 556	1 155 330 052
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>453 000 000</i>	<i>453 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	461 000 000	461 000 000
Taxeringsvärde mark	137 200 000	137 200 000
Summa	598 200 000	598 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 276	0
Inköp	0	44 276
Utgående anskaffningsvärde	44 276	44 276
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 428	0
Avskrivningar	-8 856	-4 428
Utgående avskrivning	-13 284	-4 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 992	39 848

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	758 847	766 200
Avräkning Råcksta 13 AB	270 709	0
Övriga kortfristiga fordringar	136 173	0
Transaktionskonto	13 761 398	11 477 911
Borgo räntekonto	5 096 667	5 086 542
Summa	20 023 793	17 330 653

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	29 663	-438
Förutbet försäkr premier	168 564	0
Förutbet bredband	117 570	0
Upplupna intäkter	114 976	100 419
Summa	430 773	99 981

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-06-28	4,24 %	101 949 124	102 480 108
SEB	Lånet löst	0,00 %		102 470 968
SEB	2025-01-28	2,92 %	101 418 139	101 949 123
Nordea	2025-10-28	2,73 %	102 070 690	
Summa			305 437 953	306 900 199
Varav kortfristig del			204 019 813	204 951 075

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 297 576 353 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	20 599	0
Uppl kostn el	214 491	0
Uppl kostnad Värme	151 766	0
Uppl kostn räntor	758 758	326 783
Uppl kostn vatten	131 328	0
Förutbet hyror/avgifter	2 691 714	2 514 335
Summa	3 968 656	2 841 118

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	318 590 000	318 590 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 28 januari omförhandlade föreningen ett av sina tre lån. Föreningen band lånet på tre år till 2028 till en ränta på 2,83%.

Under början av 2025 slutfördes rengöring av ventilation och OVK.

Underskrifter

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

Stockholm

Alaa Khalil
Styrelseledamot

Gustaf Ljunggren
Styrelseledamot

Lars Sörenson
Ordförande

Rolf Jonas West
Styrelseledamot

William Anckers
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.06.2025 12:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2025 15:44

DOCUMENT ID:

Hk-H3cmsMle

ENVELOPE ID:

rJBn5QsfGE-Hk-H3cmsMle

DOCUMENT NAME:

Brf Råckringen, 769628-1455 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

224794c10d9f4a407dbba52f2c81488c64cd41820eb011
30fb8876576366d8efd5e2d0131c7a3ea9a203e45ec283
f61a362023dc1806a5037edb663d7456ff19

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. Alaa Khalil alaahabibkhalil@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 16:51 02.06.2025 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.21
2. GUSTAF LJUNGGREN gustafjunggren@telia.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 11:51 04.06.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. WILLIAM ELIAS ANCKERS william.anckers@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 00:29 05.06.2025 00:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.110.252
4. Rolf Jonas West jonaswest@outlook.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 05:45 05.06.2025 05:43	eID Low	Swedish BankID IP: 123.201.241.241
5. LARS SÖRENSON lars65rack@telia.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 08:28 04.06.2025 23:52	eID Low	Swedish BankID IP: 176.26.64.193
6. Sven Fredrik Olofsson fredrik.olofsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	06.06.2025 12:42 06.06.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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 Råckringen, org. nr 769628-1455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råckringen för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råckringen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Fredrik Olofsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.06.2025 12:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2025 15:44

DOCUMENT ID:

ryQH357jGge

ENVELOPE ID:

rJlShcXoMlx-ryQH357jGge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

4b1f9cd7c7737667b3945b89ad0968fead85e17fc6ffd15
5819eca462b3625fbe05c2193bb0b21f5ab22d7dc336b9
9f8cde543225b61a5a7e628500e4f90f0b2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Fredrik Olofsson	Signed	06.06.2025 12:42	eID	Swedish BankID
fredrik.olofsson@kpmg.se	Authenticated	06.06.2025 12:39	Low	IP: 195.84.56.2

* 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