



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Räfsan i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Räfsan med säte i Katrineholm org.nr. 718500-2842 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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	Fr.o.m.
Sten Olsson	Ordförande	2024-05-16
Barbro Blomqvist	Ledamot	2024-05-16
Kristina Sköldin	HSB Ledamot	2024-05-16
Elisabeth Johansson	Ledamot	2023-08-17
Gunnar Ljungqvist	Ledamot	2024-05-16
Chie Grahm	Ledamot	2023-05-11
Mikael Ohlsson	Ledamot	2024-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Johansson och Chie Grahm.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Ljungqvist, Sten Olsson, Chie Grahm och Mikael Ohlsson.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 36 medlemmar, varav 30 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2024-06-10.

Underhåll, investeringar och utveckling

Under augusti 2017 arbetades en ny underhållsplan fram tillsammans med JBCON som kommer att ligga till grund för framtida beslut om fastighetens underhåll från och med räkenskapsår 2018.

Under 2022 anslöt föreningen till HSBs digitala underhållsplan, med ovanstående underhållsplan som grund.

Under våren 2024 mottog föreningen ett bidrag på 360 tkr från Naturvårdsverket för installationen av laddboxar för elfordon.

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

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 soleipark)	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	Bredband
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
2024-2027	Utredda föreningens avfallshantering om vi skall skapa hushållsnära källsortering
2025-2030	Fortsätta utbyggnaden av laddinfrastruktur
2026-2027	Reparera asfalts inom fastigheten
2027-2030	Byta lägenhetsdörrar och måla om trapphusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	169	203	219	164	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 862	3 385	3 538	3 625	2 923
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 393	3 466	3 623	3 711	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	169	184	173	184	0
Årsavgifter, kr/kvm	683	664	649	632	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	94	87	0
Totala intäkter, kr/kvm	616	713	676	713	638
Nettoomsättning, tkr	3 486	3 363	3 293	3 204	3 129
Resultat efter finansiella poster, tkr	146	355	467	232	275
Soliditet, %	27	26	24	22	26

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	3 320 367	0	108 529	3 428 896
S:a bundet eget kapital, kr	5 119 367	0	108 529	5 227 896
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	679 165	354 802	-108 529	925 439
Årets resultat, kr	354 802	-354 802	146 004	146 004
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 033 967	0	37 475	1 071 443
S:a eget kapital, kr	6 153 334	0	146 004	6 299 339

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 262 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 471 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	1 033 968
Årets resultat, kr	146 004
Reservation till underhållsfond, kr	-262 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 471
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 071 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 071 443

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 486 245	3 363 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 985	141 214
Summa Rörelseintäkter		3 523 230	3 504 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 984 340	-1 887 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 115	-95 368
Personalkostnader	Not 6	-295 794	-276 340
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-664 696	-610 768
Summa Rörelsekostnader		-3 122 945	-2 869 863
Rörelseresultat		400 285	634 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 613	2 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 894	-282 430
Summa Finansiella poster		-254 281	-279 592
Resultat efter finansiella poster		146 004	354 802
Resultat före skatt		146 004	354 802
Årets resultat		146 004	354 802

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	20 221 343	21 203 866
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	129 886	141 540
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 351 229	21 345 406

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	307 220	307 220
Summa Finansiella anläggningstillgångar		307 220	307 220

Summa Anläggningstillgångar

20 658 449 21 652 626

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 114	2 735
Aktuell skattefordran		19 067	21 117
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	657 336	1 732 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	118 008	103 578
Summa Kortfristiga fordringar		797 525	1 860 222

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 922 216	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 922 216	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	23 418	526 354
Summa Kassa och bank		23 418	526 354

Summa Omsättningstillgångar

2 743 159 2 386 576

Summa Tillgångar

23 401 609 24 039 202



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 799 000	1 799 000
Fond för yttre underhåll	3 428 896	3 320 367
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 227 896	5 119 367

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	925 439	679 165
Årets resultat	146 004	354 802
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 071 443	1 033 968

Summa Eget kapital

6 299 339 6 153 335

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 525 000	16 294 137
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 525 000	16 294 137

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 769 137	350 880
Leverantörsskulder		248 800	798 794
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	65 357	53 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	493 976	388 450
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 577 270	1 591 730

Summa Skulder

17 102 270 17 885 867

Summa Eget kapital och skulder

23 401 609 24 039 202

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	400 285	634 394
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	664 696	610 768
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	664 696	610 768
Erhållen ränta	37 613	2 838
Erlagd ränta	-291 894	-282 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	810 700	965 570
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 895	169 665
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-432 717	588 889
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-447 612	758 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 088	1 724 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	329 480	-523 964
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	329 480	-523 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-350 880	-750 880
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 880	-750 880
Årets kassaflöde	341 688	449 280
Likvida medel vid årets början	2 253 973	1 804 692
Likvida medel vid årets slut	2 595 661	2 253 973



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 179 232	3 086 556
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	102 882	0
	Hyror lokaler	3 600	3 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	184 560	174 160
	Hyror förbrukningsbaserad	18 487	100 059
	Övriga primära intäkter	2 741	3 370
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 491 501	3 367 744
	Hyresbortfall	-5 256	-4 701
	<i>Summa</i>	-5 256	-4 701
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 486 245	3 363 043

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	29 112
	Övriga ersättningar och intäkter	36 985	112 102
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 985	141 214

Under år 2023 erhöll Brf Räfsan ett elstöd från Skatteverket om 84 755 kr. Därav högre utfall för övriga ersättningar och intäkter föregående år

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-314 942	-334 929
	Snö och halk-bekämpning	-22 832	-35 067
	Reparationer	-93 209	-127 905
	Planerat underhåll	-153 471	-34 600
	Försäkringsskador	0	-33 796
	El	-236 347	-239 823
	Uppvärmning	-493 363	-452 185
	Vatten	-232 045	-214 529
	Sophämtning	-68 413	-63 429
	Fastighetsförsäkring	-80 633	-73 797
	Kabel-TV och bredband	-84 313	-77 665
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 200	-92 150
	Förvaltningsavtalskostnader	-110 572	-107 512
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 984 340	-1 887 387

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 927	-20 608
	Administrationskostnader	-15 844	-29 799
	Extern revision	-16 500	-13 125
	Konsultkostnader	-60 350	-5 141
	Medlemsavgifter	-16 500	-16 500
	Föreningsverksamhet	-23 837	-6 120
	Övriga förvaltningskostnader	-1 157	-4 075
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-178 115	-95 368
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-108 947	-103 482
	Revisionsarvode	-5 490	-5 040
	Övriga arvoden	-89 636	-57 961
	Löner och övriga ersättningar	-15 573	-42 546
	Sociala avgifter	-52 842	-47 432
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	Övriga personalkostnader	-23 306	-19 879
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-295 794	-276 340

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 655 127	29 736 907
	Ingående anskaffningsvärde mark	790 625	790 625
	Årets investeringar	30 520	918 220
	Bidrag Naturvårdsverket för laddstolpar	-360 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 116 272	31 445 752
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 241 886	-9 644 956
	Årets avskrivningar	-653 043	-596 930
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 894 929	-10 241 886
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 221 343	21 203 866
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	570 000	570 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	700 000	700 000
	<i>Summa</i>	34 470 000	34 470 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<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	-95 893	-82 055
	Årets avskrivningar	-11 653	-13 838
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-107 547	-95 893
	<i>Utgående redovisat värde</i>	129 886	141 540
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andelar i HSB Solcellspark, 1 440 st	306 720	306 720
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	307 220	307 220

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	650 027	1 727 619
---------------------	---------	-----------

Skattekonto	7 309	5 173
-------------	-------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	657 336	1 732 792
--------------------------------	----------------	------------------

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 008	103 578
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	118 008	103 578
---	----------------	----------------

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	0
-----------------	-----------	---

Övriga kortfristiga placeringar	922 216	0
---------------------------------	---------	---

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 922 216	0
--	------------------	----------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kapitalkonto bank	23 418	526 354
-------------------	--------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	23 418	526 354
-----------------------------	---------------	----------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB (publ)	3,99%	2028-03-30	2 825 000	100 000
Stadshypotek AB (publ)	1,29%	2026-03-30	3 800 000	0
Stadshypotek AB (publ)	1,27%	2025-06-30	5 143 066	250 880
Nordea Bank	1,32%	2025-03-19	4 526 071	0
			16 294 137	350 880

Långfristig del

6 525 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 669 137

Kortfristig del

9 769 137

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

1,76%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB (publ)	3,99%	2028-03-30	2 825 000	100 000
Stadshypotek AB (publ)	1,29%	2026-03-30	3 800 000	0
Stadshypotek AB (publ)	1,27%	2025-06-30	5 143 066	250 880
Nordea Bank	1,32%	2025-03-19	4 526 071	0
			16 294 137	350 880

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 669 137

Kortfristig del

9 769 137

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Källskatt

58 932

53 606

Övriga kortfristiga skulder

6 425

0

Summa Övriga skulder

65 357**53 606**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

275 254

260 169

Upplupna räntekostnader

22 276

22 276

Övriga upplupna kostnader

196 446

106 005

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

493 976**388 450**

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 Brf 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 20240101-20241231.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 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 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 (ISA) 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 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. 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 Brf Räfsan i Katrineholm för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 revisorssed 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 provar 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

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Hagung
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Räfsan i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 16:48:46



BARBRO BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 13:50:08



CHIE GRAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 17:56:59



KRISTINA SKÖLDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 17:52:19



GUNNAR LJUNGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 08:09:14



ELISABETH JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:10:32



MIKAEL OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 00:42:59



ANDREAS HAGUNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:15:49



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:02:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-06 kl. 11:17:15



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:01:46



HSB – där möjligheterna bor

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.