

# Årsredovisning 2024 - 2025

## Brf Råkan

716422-4128



**Simpleko**

Signed document (Ei3mZs)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Råkan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1.        |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1.        |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1.        |
| Giltighet .....                                          | s. 1.        |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## 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 Tierp.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun        |
|----------------------|---------|---------------|
| Pesarby 2:133        | 1991    | Tierps kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 859 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Björn Sannagård      | Ordförande      |
| Mikaela Papadopoulou | Kassör          |
| Niclas Eriksson      | Vice ordförande |
| Victor Stenmark      | Sekreterare     |
| Marianne Larsson     | Styrelseledamot |

### Valberedning

Ronja Andersson  
Maria Stolpe

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Folkesson Råd & Revision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Utförda historiska underhåll

**2025** ● Tvättning samt målning av takpannor på samtliga fastigheter.  
Nya värmepannor iställerade på Skidvägen 2B,3 och 6A.

**2024** ● Renovering av tak vilket inkluderat tvätt och målning.

#### Planerade underhåll

**2025** ● Uppföljning av felinstallerat element.  
Renovering av farstubroarna, serva avfuktarna, rengöring av ventilationssystem samt lättare renovering av fasaderna.

#### Avtal med leverantörer

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Simpleko                  | Ekonomisk förvaltning            |
| Anders Nilsson Avfuktning | Service av avfuktare i grunderna |
| Vallskoga bygg            | Underhållsarbeten fasad          |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Gemensamt beslut att flytta 2 miljoner till "Placeringskontot" i 3 månader där kapitalet binds till en fast ränta om 2,05 %.

##### Förändringar i avtal

##### Nya leverantörer

"Anders Nilsson Avfuktning": Service av avfuktare i grunderna.

"Vallskoga bygg", "Åke Huss": Underhållsarbeten fasad.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2025= 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2025= 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 187 889   | 1 195 068   | 1 169 739   | 1 105 807   |
| Resultat efter fin. poster                         | -232 000    | 261 138     | 508 948     | 265 659     |
| Soliditet (%)                                      | 49          | 49          | 46          | 42          |
| Yttre fond                                         | 1 779 625   | 1 629 625   | 1 479 625   | 1 527 625   |
| Taxeringsvärde                                     | 14 148 000  | 14 148 000  | 13 267 000  | 13 267 000  |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 636         | 636         | 627         | 593         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,5        | 83,1        | 99,7        | 99,7        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 2 648       | 2 795       | 2 943       | 3 091       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 2 648       | 2 795       | 2 943       | 3 091       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 323         | 239         | 373         | 348         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 5           | 8           | 8           | 5           |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -           | -           | -           | -           |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | -           | -           | -           | -           |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 5           | 8           | 8           | 5           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,67        | 3,37        | 2,78        | 2,67        |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,16        | 4,39        | 4,69        | 5,21        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Ekonomiskt underskott i årsredovisningen 2025.  
Förklaring.

Det är främst höga kostnader för planerat underhåll som belastar resultatet negativt.

Även driftskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader  
Är av betydelse. Avskrivningar har också inverkan på ekonomin.

### Upplysning vid förlust

Föreningen kommer att se över planerat underhåll jämföra olika anbud vid reparationer och andra förbättrande åtgärder. Vi kommer placera föreningen kapital på bästa sätt. Eventuellt kan en hyreshöjning bli aktuell.

Enligt årets resultaträkning är rörelseintäkterna lägre än förra året ca. 236 000 kr. Driftskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader är ca. 304 000 kr större än förra året. Vilket innebär ett negativt rörelseresultat för år 2025. De finansiella posterna skiljer sig inte markant från år 2024.

Kapitalet har minskat från förra året. Skillnaden är dock marginell. Det totala resultatet blir positivt efter att årets resultat har lagts till det balanserade resultatet.

Styrelsen i "bostadsrättsföreningen Råkan i Tobo" anser att vi har goda möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, eftersom föreningens ekonomi är bra.  
Vi har ett väl placerat kapital. Framtida underhåll och reparationer är planerade i stora drag och framgår liksom övriga reparationer och underhåll av kassaflödesanalys.

Årets kassaflöde är negativt -323 kr men balanseras till 2 993 681 kr likvida medel vid årets slut.

Nyckeltalet för skuldsättning innebär att den bör vara under 5000 kr.. Totalt har föreningen ingen skuld.

### Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-06-30       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-06-30       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 1 902 003        | -                                            | -                               | 1 902 003        |
| Upplåtelseavgifter       | 2 500            | -                                            | -                               | 2 500            |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 629 625        | -                                            | 150 000                         | 1 779 625        |
| Balanserat resultat      | 1 385 639        | 261 138                                      | -150 000                        | 1 496 778        |
| Årets resultat           | 261 138          | -261 138                                     | -232 000                        | -232 000         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>5 180 906</b> | <b>0</b>                                     | <b>-232 000</b>                 | <b>4 948 906</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 496 778        |
| Årets resultat      | -232 000         |
| <b>Totalt</b>       | <b>1 264 778</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Att från yttre fond i anspråk ta | -649 500         |
| Balanseras i ny räkning          | 1 914 278        |
|                                  | <b>1 264 778</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JULI - 30 JUNI                                  | NOT           | 2024 - 2025       | 2023 - 2024      |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 187 889         | 1 195 068        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 662               | 227 964          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 188 551</b>  | <b>1 423 032</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -959 227          | -676 371         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -82 296           | -76 391          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -63 368           | -47 775          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -183 496          | -183 516         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 288 387</b> | <b>-984 053</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-99 836</b>    | <b>438 979</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 53 638            | 1 727            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -185 802          | -179 568         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-132 164</b>   | <b>-177 841</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-232 000</b>   | <b>261 138</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-232 000</b>   | <b>261 138</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 6 933 650         | 7 104 390         |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 54 164            | 66 920            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>6 987 814</b>  | <b>7 171 310</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>6 987 814</b>  | <b>7 171 310</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 32 127            | 32 127            |
| Övriga fordringar                             | 14  | 20 245            | 16 625            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 25 374            | 22 350            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>77 746</b>     | <b>71 102</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 2 993 681         | 3 316 302         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 993 681</b>  | <b>3 316 302</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>3 071 426</b>  | <b>3 387 404</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>10 059 240</b> | <b>10 558 714</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 904 503         | 1 904 503         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 779 625         | 1 629 625         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>3 684 128</b>  | <b>3 534 128</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 1 496 778         | 1 385 639         |
| Årets resultat                               |     | -232 000          | 261 138           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 264 778</b>  | <b>1 646 778</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>4 948 906</b>  | <b>5 180 906</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 2 113 046         | 2 361 086         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 113 046</b>  | <b>2 361 086</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 2 808 737         | 2 835 617         |
| Leverantörsskulder                           |     | 0                 | 689               |
| Skatteskulder                                |     | 5 779             | 5 779             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -4                | -2                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 182 776           | 174 639           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 997 288</b>  | <b>3 016 722</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>10 059 240</b> | <b>10 558 714</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JULI - 30 JUNI                                                                | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-99 836</b>   | <b>438 979</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 183 496          | 183 516          |
|                                                                                 | <b>83 660</b>    | <b>622 495</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 51 425           | 44               |
| Erlagd ränta                                                                    | -178 125         | -183 474         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-43 040</b>   | <b>439 065</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -4 430           | 20 249           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -231             | -26 252          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-47 701</b>   | <b>433 062</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -274 920         | -274 920         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-274 920</b>  | <b>-274 920</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-322 621</b>  | <b>158 142</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 316 302</b> | <b>3 158 159</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 993 681</b> | <b>3 316 302</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Råkan 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.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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             | 90 år |
| Om- och tillbyggnad | 20 år |
| Installationer      | 10 år |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för småhus är 10 074kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                     | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 1 183 200        | 1 183 200        |
| Överlåtelse och pantsättningsavgift | 4 689            | 11 868           |
| <b>Summa</b>                        | <b>1 187 889</b> | <b>1 195 068</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024 - 2025 | 2023 - 2024    |
|-------------------------|-------------|----------------|
| Vidarefakturerering     | 663         | 653            |
| Öres- och kronutjämning | -1          | 0              |
| Försäkringsersättning   | 0           | 227 311        |
| <b>Summa</b>            | <b>662</b>  | <b>227 964</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                            | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Vidarefakturerering extern | 663         | 653         |
| <b>Summa</b>               | <b>663</b>  | <b>653</b>  |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                    | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer och underhåll | 0              | 273 837        |
| Reparation försäkringsskada        | 0              | 227 311        |
| Övriga rep./underhåll              | 146 880        | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>146 880</b> | <b>501 148</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024 - 2025    | 2023 - 2024 |
|--------------------|----------------|-------------|
| Planerat underhåll | 649 500        | 0           |
| <b>Summa</b>       | <b>649 500</b> | <b>0</b>    |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024 - 2025  | 2023 - 2024   |
|--------------|--------------|---------------|
| Fastighetsel | 8 569        | 14 774        |
| <b>Summa</b> | <b>8 569</b> | <b>14 774</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 47 505         | 43 190         |
| Självrisker                   | 0              | 10 500         |
| Fastighetsskatt               | 106 110        | 106 106        |
| <b>Summa</b>                  | <b>153 615</b> | <b>159 796</b> |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER      | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial                 | 264           | 742           |
| Övriga förvaltningskostnader         | 4 732         | 2 026         |
| Revisionsarvoden                     | 31 250        | 22 500        |
| Ekonomisk förvaltning                | 36 584        | 35 220        |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal   | 713           | 1 188         |
| Överlåtelse och pantsättningskostnad | 4 689         | 11 868        |
| Bankkostnader                        | 4 064         | 2 847         |
| <b>Summa</b>                         | <b>82 296</b> | <b>76 391</b> |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2024 - 2025   | 2023 - 2024   |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden           | 51 583        | 37 000        |
| Sociala avgifter          | 11 785        | 10 775        |
| <b>Summa</b>              | <b>63 368</b> | <b>47 775</b> |

| NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE<br>RESULTATPOSTER | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut   | 185 802        | 179 568        |
| <b>Summa</b>                                          | <b>185 802</b> | <b>179 568</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 10 599 339        | 10 599 339        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>10 599 339</b> | <b>10 599 339</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 494 949        | -3 324 189        |
| Årets avskrivning                             | -170 740          | -170 760          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 665 689</b> | <b>-3 494 949</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>6 933 650</b>  | <b>7 104 390</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>810 000</i>    | <i>810 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 10 393 000        | 10 393 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 3 755 000         | 3 755 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>14 148 000</b> | <b>14 148 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2025-06-30      | 2024-06-30      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 266 040         | 266 040         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>266 040</b>  | <b>266 040</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -199 120        | -186 364        |
| Avskrivningar                         | -12 756         | -12 756         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-211 876</b> | <b>-199 120</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>54 164</b>   | <b>66 920</b>   |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-06-30    | 2024-06-30    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto       | 20 185        | 16 565        |
| Övriga fordringar | 60            | 60            |
| <b>Summa</b>      | <b>20 245</b> | <b>16 625</b> |



**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     | 2025-06-30    | 2024-06-30    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0             | 653           |
| Försäkringspremier                                  | 12 153        | 11 046        |
| Förvaltning                                         | 9 324         | 8 968         |
| Inkomsträntor                                       | 3 897         | 1 683         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>25 374</b> | <b>22 350</b> |

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-06-30 | SKULD<br>2025-06-30 | SKULD<br>2024-06-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2026-12-30               | 2,47 %                  | 775 760             | 783 800             |
| Stadshypotek AB       | 2025-10-30               | 3,35 %                  | 754 718             | 762 538             |
| Stadshypotek AB       | 2031-04-30               | 5,12 %                  | 1 585 326           | 1 825 326           |
| Stadshypotek AB       | 2025-10-01               | 3,35 %                  | 1 805 979           | 1 825 039           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 921 783</b>    | <b>5 196 703</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 808 737           | 2 835 617           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 547 183 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**

|                             | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 460            | 0              |
| Utgiftsräntor               | 34 296         | 26 619         |
| Löner                       | 35 500         | 35 500         |
| Sociala avgifter            | 13 920         | 13 920         |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 98 600         | 98 600         |
| <b>Summa</b>                | <b>182 776</b> | <b>174 639</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 19 259 000 | 19 259 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 5 november 2025

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Björn Sannagård  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mikaela Papadopoulou  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Niclas Eriksson  
Vice ordförande

\_\_\_\_\_  
Victor Stenmark  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Marianne Larsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Folkesson Råd & Revision  
Patrik Lager  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

Finalized at: 2025-11-10 21:13:33 CET

**RESLY**

**Title:** 2025-06-30 Årsredovisning - Brf Räkan.pdf

**Initiated By:** patrik.lager@folkessonab.se (patrik.lager@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

## Signees:

- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2025-11-10 21:13:32 CET with Swedish BankID (19850209-XXXX)
- Björn Stoffregen Sannagård signed at 2025-11-06 08:43:05 CET with Swedish BankID (19480303-XXXX)
- Marianne Viktoria Larsson signed at 2025-11-05 10:24:04 CET with Swedish BankID (19450930-XXXX)
- Karin Mikaela Papadopoulou signed at 2025-11-05 09:33:48 CET with Swedish BankID (19920309-XXXX)
- Niclas Eriksson signed at 2025-11-10 08:02:56 CET with Swedish BankID (19851107-XXXX)
- Victor Stenmark signed at 2025-11-05 09:20:15 CET with Swedish BankID (19901018-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 690af5d40a9da3908ead7627 Digest: Ei3mZsVEgk2fDeSrKuLNz+syH093KLVWzjfm3Sh1efE=

Signed document (Ei3mZs)

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Räkan  
Org.nr. 716422-4128

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räkan för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brf Råkan för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Patrik Lager  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

Finalized at: 2025-11-10 21:13:33 CET

**RESLY**

**Title:** 2025-06-30 Revisionsberättelse - Brf Räkan.pdf

**Initiated By:** patrik.lager@folkessonab.se (patrik.lager@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

**Signees:**

- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2025-11-10 21:13:32 CET with Swedish BankID (19850209-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 690af5d40a9da3908ead7629 Digest: 8+UU+uit9Y0aEZcAxV9E9cgN6/VgwYXyKyOML9tEvTQ=

Signed document (8+UU+u)