

Årsredovisning 2025

Brf Råsundakullen

769619-7180



 SyBEEFAqWg-SJeUN4F0c-l

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Råsundakullen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Poppeln 10	2009	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 54 bostadsrätter om totalt 2 080 kvm och 5 lokaler om 85 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Andersson Pietarinen	Ordförande
Håkan Hult	Suppleant
Christoffer Svensson	Styrelseledamot
Helena Strandmark	Styrelseledamot
Ramtin Torab Karafs	Styrelseledamot

Valberedning

Emelie Abrahamsson
Emilia Malinowska

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, man tecknas av två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2010-2011** ● Stamrenovering/stambyte samtliga badrum
- 2013-2014** ● Säkerhetsdörrar från Daloc till alla lägenheter
Nya ytterdörrar, inkl branddörrar från entre till övriga utrymmen i fastigheten för port A och B
- 2015-2016** ● Brandvarnare installerades i alla lägenheter och allmänna ytor utrustades med brandsläckare
- 2018-2019** ● Underhållsplan togs fram tillsammans med SUSTEND AB
- 2019-2020** ● Källare renoverades och omvandlades till boendeförråd med Troax-system
- 2020-2021** ● Fasadrenovering och balkongrenovering. Fasaden totalrenoverades och nya bottenplattor för balkongerna har gjutits.
Vindslägenheter, föreningen omvandlade råvind till 6 st lägenheter med tillträde juni 20221. OVK för vindslägenheterna.
- 2022-2023** ● Åtgärd av ytskikt i trapphus samt nya LED-takarmaturer
Värmeinjustering
Renovering av lokal bottenplan.
Besiktning och byte av cirkulationspump undercentral, byte säkerhetsventil
- 2024-2024** ● Stamspolning
Garantiåtgärder vindsentreprenad
- 2024-2025** ● OVK avklarad

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av tvättstuga
- 2026-2027** ● Sophantering

Avtal med leverantörer

ANNA Park	Parkering
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Delagott
Fjärrvärme	Norrenergi
Internet	Bredband2
Kabel-TV	Tele2
Serviceavtal tvättstuga	Electrolux
Serviceavtal undercentral	Fastighetsägarna
Trapphusstädning	Optimal Trappstädning
Vatten	Solna Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under räkenskapsåret arbetat aktivt med att stärka sin ekonomiska situation. En av de mest betydelsefulla händelserna har varit en omförhandling av föreningens lån med långivaren. Genom denna förhandling har föreningen lyckats sänka räntan något, vilket bidrar till lägre räntekostnader framöver. Åtgärden bedöms ha en positiv effekt på föreningens ekonomi och skapar bättre förutsättningar för en stabil ekonomisk utveckling.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 343 627	2 317 921	2 102 229	2 098 220
Resultat efter fin. poster	-149 441	-389 108	-440 505	-121 703
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	1 995 690	1 611 591	1 211 591	811 591
Taxeringsvärde	75 820 000	66 157 000	66 157 000	66 157 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	919	921	822	822
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	78,9	78,2	78,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 685	6 763	6 840	6 909
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 210	6 282	6 353	6 418
Sparande / kvm totalyta, kr	160	32	18	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	26	24	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	217	208	190	164
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	34	33	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	298	268	247	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	4,31	4,04	1,43
Räntekänslighet (%)	7,27	7,34	8,32	8,40

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Resultatet är dock bättre i jämförelse med föregående år, vilket visar på en positiv utveckling. Samtidigt uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Kassaflödet är även positivt före amorteringar, vilket är ett gott tecken på föreningens underliggande ekonomiska styrka.

Det negativa resultatet härrör huvudsakligen från fortsatt något höga räntekostnader, avskrivningar på anläggningstillgångar samt ökade driftkostnader. Avskrivningarna är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet, men som påverkar det redovisade resultatet.

Räntekostnaderna har minskat under räkenskapsåret, vilket har bidragit till både det förbättrade resultatet och det positiva kassaflödet. Under året har styrelsen även förhandlat om föreningens lånevillkor med långgivaren och lyckats sänka räntenivån ytterligare. Samtidigt har driftkostnaderna fortsatt att öka till följd av det allmänna kostnadsläget och det rådande omvärldsläget.

Styrelsen arbetar aktivt med flera åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Detta innefattar bland annat en strukturerad amorteringsplan, löpande översyn av bankvillkor samt utvärdering av leverantörsavtal i syfte att effektivisera driftkostnaderna. Regelbundna översyner av hyresnivåerna för föreningens hyreslokaler genomförs för att säkerställa marknadsmässiga hyror.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen noggrant och är beredd att vid behov vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa en stabil och långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	41 970 000	-	-	41 970 000
Upplåtelseavgifter	12 804 530	-	-	12 804 530
Fond, yttre underhåll	1 611 591	-	384 099	1 995 690
Balanserat resultat	-18 276 543	-389 108	-384 099	-19 049 750
Årets resultat	-389 108	389 108	-149 441	-149 441
Eget kapital	37 720 471	0	-149 441	37 571 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 049 750
Årets resultat	-149 441
Totalt	-19 199 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-51 750
Balanseras i ny räkning	-19 547 441
	-19 199 191

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 343 627	2 317 921
Övriga rörelseintäkter	3	-0	29 614
Summa rörelseintäkter		2 343 627	2 347 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 362 263	-1 416 087
Övriga externa kostnader	9	-164 270	-156 847
Personalkostnader	10	-150 607	-137 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443 076	-443 076
Summa rörelsekostnader		-2 120 216	-2 153 999
RÖRELSERESULTAT		223 411	193 536
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		246	6 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-373 098	-589 069
Summa finansiella poster		-372 852	-582 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-149 441	-389 108
ÅRETS RESULTAT		-149 441	-389 108

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	49 997 344	50 440 420
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 997 344	50 440 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 997 344	50 440 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 468	18 081
Övriga fordringar	14	32 854	20 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	156 178	166 735
Summa kortfristiga fordringar		207 500	204 920
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 347 274	1 143 386
Summa kassa och bank		1 347 274	1 143 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 554 774	1 348 306
SUMMA TILLGÅNGAR		51 552 118	51 788 726

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 774 530	54 774 530
Fond för yttre underhåll		1 995 690	1 611 591
Summa bundet eget kapital		56 770 220	56 386 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 049 750	-18 276 543
Årets resultat		-149 441	-389 108
Summa fritt eget kapital		-19 199 191	-18 665 651
SUMMA EGET KAPITAL		37 571 029	37 720 471
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		24 000	24 000
Summa långfristiga skulder		24 000	24 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 444 496	13 599 748
Leverantörsskulder		178 286	117 365
Skatteskulder		21 024	7 421
Övriga kortfristiga skulder		-60	1 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	313 342	317 908
Summa kortfristiga skulder		13 957 088	14 044 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 552 118	51 788 726

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	223 411	193 536
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	443 076	443 076
	666 487	636 612
Erhållen ränta	246	6 425
Erlagd ränta	-390 755	-613 040
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	275 978	29 997
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 580	46 562
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 742	-67 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	359 140	8 770
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-155 252	-155 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-155 252	-155 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	203 888	-146 482
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 143 386	1 289 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 347 274	1 143 386

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råsundakullen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 avgiften ingår för närvarande: värme, ventilation, vatten, lägenhetsförråd i källaren, basutbud Kabel-TV, kollektivt bostadsrättstillägg, tillgång till tvättstuga samt 1000/1000 Mbit internet.

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	1,03 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 848 490	1 851 708
Hysesintäkter, bostäder	102 718	95 109
Hysesintäkter, lokaler	270 570	259 250
Hysesintäkter, p-platser	66 392	67 032
Hysesinäkter mast	7 706	0
Intäkter internet	5 040	5 040
Övriga intäkter	1 299	2 015
Pantförskrivningsavgift	7 644	8 022
Överlåtelseavgift	10 253	9 791
Andrahandsuthyrning	23 515	19 954
Summa	2 343 627	2 317 921

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-0	-2
Försäkringsersättning	0	29 616
Summa	-0	29 614

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	54 696	53 779
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 277	2 497
Städning	47 340	43 506
Sotning	3 088	3 020
Besiktning och service	24 572	20 278
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	22 750
Yttre skötsel	7 011	6 950
Vinterunderhåll	7 251	24 542
Summa	155 235	177 322

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	71 443	151 438
Rep försäkringskada	0	29 616
Summa	71 443	181 054

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	51 750	15 901
Summa	51 750	15 901

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	65 293	55 715
Uppvärmning	470 169	451 337
Vatten	108 781	73 617
Sophämtning	91 726	95 021
Summa	735 969	675 690

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 092	79 093
Självrisker	0	26 200
Kabel-TV	107 488	107 043
Bredband	43 542	57 372
Fastighetsskatt	114 744	96 412
Summa	347 866	366 120

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 903	4 232
Övriga förvaltningskostnader	29 309	29 456
Revisionsarvoden	24 763	24 163
Ekonomisk förvaltning	75 136	72 432
Överlåtelsekostnad	10 290	9 791
Pantsättningskostnad	7 056	8 022
Övriga externa tjänster	12 813	8 750
Summa	164 270	156 847

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	104 999
Sociala avgifter	36 007	32 990
Summa	150 607	137 989

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	373 098	589 069
Summa	373 098	589 069

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 740 676	55 740 676
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 740 676	55 740 676
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 300 256	-4 857 180
Årets avskrivning	-443 076	-443 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 743 332	-5 300 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 997 344	50 440 420
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 559 744</i>	<i>17 559 744</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 412 000	25 729 000
Taxeringsvärde mark	42 408 000	40 428 000
Summa	75 820 000	66 157 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	312 721	312 721
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	312 721	312 721
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-312 721	-312 721
Utgående ackumulerad avskrivning	-312 721	-312 721
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 854	20 104
Summa	32 854	20 104

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 100	21 573
Försäkringspremier	87 416	82 092
Kabel-TV	26 916	26 872
Bredband	13 064	17 414
Förvaltning	19 682	18 784
Summa	156 178	166 735

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-12-23	2,274 %	5 090 000	5 160 000
Nordea Hypotek AB	2026-10-30	2,394 %	8 354 496	8 439 748
Summa			13 444 496	13 599 748
Varav kortfristig del			13 444 496	13 599 748

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 668 236 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 212	0
El	5 615	5 748
Uppvärmning	58 835	59 942
Utgiftsräntor	35 001	52 658
Uppl kostn renhållningsavg	6 396	0
Förutbetalda avgifter/hyror	201 283	199 560
Summa	313 342	317 908

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 400 000	20 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen beslutat att höja avgifterna med 6 procent. Syftet med höjningen är att kunna möta de kostnadsökningar som tillämpas av leverantörer samt andra ökade kostnader som påverkar föreningens ekonomi. Under perioden har även arbete påbörjats kring planering av renovering av tvättstugan. Föreningen har dessutom inlett arbete med att se över sophanteringen i fastigheten med anledning av de nya lagkrav som träder i kraft 2027. Vidare har föreningen påbörjat ett arbete med att se över och uppdatera underhållsplanen för att säkerställa en långsiktig planering av fastighetens framtida underhåll och investeringar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Solna

Christoffer Svensson
Styrelseledamot

Helena Strandmark
Styrelseledamot

Julia Andersson Pietarinen
Ordförande

Ramtin Torab Karafs
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 18:48

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 23.03.2026 10:13

DOCUMENT ID:

SJeUN4F0c-l

ENVELOPE ID:

SyBEEFAqWg-SJeUN4F0c-l

DOCUMENT NAME:

Brf Råsundakullen, 769619-7180 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

238cda157dfa9a7feeeec2670c6e5dde906fcdf59a560be
829ac53020513b660c82e4437750f9b79fbaa68bc167a2
8f90760c96a832ba6af404d19bf4bb4a2ec

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. RAMTIN TORAB KARAFS ramtintorab@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 10:14 23.03.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.18
2. Christoffer Svensson sanny@elektrotrade.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 11:48 23.03.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.195.95
3. HELENA STRANDMARK helena.strandmark@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:01 23.03.2026 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. JULIA ANDERSSON PIET ARINEN julia_ap@live.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 17:33 23.03.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.60.153
5. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 18:48 23.03.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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 Råsundakullen, org.nr 769619-7180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råsundakullen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råsundakullen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 18:49

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 23.03.2026 10:13

DOCUMENT ID:

rJUEVY09bx

ENVELOPE ID:

BySV4YCCZl-rJUEVY09bx

DOCUMENT NAME:

Brf Råsundakullen -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

f0ffdb619627e81bcac6685cf4c64108a9ad0db17655b13
63243279cbe18943eda99e53d6e9885be16baf14c55266
ed647f01a2411383a6483bdbbc6886003934

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	23.03.2026 18:49	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	23.03.2026 18:49	Low	IP: 81.230.112.101

* 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