

ÅRSREDOVISNING

för

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen och dess ändamål

Föreningen bildades 1980 och registrerades av Länsstyrelsen den 11/8 1980.

Föreningen äger och förvaltar mark och fastighet i Kv. Räfsan 2 i Katarina församling på Södermalm i Stockholm. Fastigheten omfattar tre trappuppgångar med en total bostadsyta på 2.918 kvm fördelade på 42 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastigheten inrymmer 304 kvm lokalyta fördelade på 5 st hyreslokaler, samtliga är uthyrda. I föreningen finns även ett garage på ca 1000 kvm med 34 garageplatser och samtliga platser har varit uthyrda under året.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens bostadslägenheter fördelas enligt följande:

1 rok: 8 st

2 rok: 15 st

3 rok: 13 st

4 rok: 6 st

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar. Under verksamhetsåret har 5 överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jonas Bengtson	Ordförande
Magnus Rådö	Styrelseledamot
Lars Zetterberg	Styrelseledamot
Torstein Tysklind	Styrelseledamot
Marcus Zethraeus	Styrelseledamot

Jonas Bengtsson har avgått som ordförande under början av 2025 och ersatts av Magnus Rådö.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningen års- och hyresavgifter samt tillse att ekonomin är god.

Firmatecknare

Firman har tecknats av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anna Sohlman (intern) och Eva Stein (extern), båda valda av föreningen.

Valberedning

Lennart Niklasson och Christina Klintberg, båda valda av föreningen.

Sammanträden och möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2024. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

Fastighetens förvaltning, underhåll och skötsel

Fastighetsförvaltning, ekonomisk och teknisk förvaltning har utförts av Nordstaden AB.

I syfte att underlätta kontakten med styrelsen har en fördelning av ansvarsområden gjorts enligt nedan:

Jonas Bengtson:	Ordförande, andrahandsuthyrningar, lokalhyresgäster, fastighetsförvaltning (delat)
Magnus Rådö:	Sekreterare, fastighetsförvaltning (delat), garaget, nyckelhantering, innergården
Torstein Tysklind:	Sophantering, tvättstugan, städning.
Lars Zetterberg:	Ekonomi, avtal
Marcus Zethraeus	TV, bredband

Under de föregående perioderna från 2015 har följande större underhållsåtgärder genomförts:

2015	Målning av yttertak
2016	Byte av expansionskärl
2017	Stambyte i källarförrådsområdet
2017	Renovering gårdsfasader
2017	Installation av vattenbehandlingsutrustning
2018	Uppdatering av innergård
2019	Inga större åtgärder har genomförts
2020	Byte av fettavskiljare
2021	Installation av laddare för elfordon i garaget
2021	Byte av nycklar allmänna utrymmena
2022	Byte av ventilationen i källarutrymmena/garaget.
2022	Arbete med att förbättra säkerheten vid takarbeten
2023	Byte av dörrar för soprum samt för Shanti
2024	Uppgradering av värmesystem, byte av termostater, delvis byte av radiatorer.
2024	Kontroll av droppande kranar och brandvarnare.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 10% under 2024. Ytterligare än höjning på 10% har beslutats under 2024 för verkställande under 2025.

Lån

Föreningens lån har under året amorterats med 14.636 SEK och utgående låneskuld var 2 297 024 SEK.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 970 587	2 848 934	3 240 178	2 905 655
Resultat efter finansiella poster	-249 213	-747 267	-1 361 700	-1 009 632
Soliditet (%)	90,54	91,09	91,77	93,04
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	474	431	443	446
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47	44	40	45
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	538	541	545	431
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	787	792	797	631
Sparande (kr/kvm totalyta)	99	75	205	0
Räntekänslighet (%)	2	2	2	1
*Energikostnad (kr/kvm totalyta)	217	197	182	206

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2918 kvadratmeter och totalyta uppgår till 4 272 kvadratmeter.

*Energikostnad=elkostnad+fjärrvärme+vatten

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

Upplysning vid förlust

För verksamhetsåret 2024 gör föreningen ett minusresultat, detta är inte något vi bedömer ska påverka föreningens framtida möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen håller likviditeten under kontroll genom att vi möter kostnads- och räntehöjningar med ökade avgifter och en stram utgiftsbudget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	4 168 236	33 867 067	232 471	-5 717 992
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			255 000	-255 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-438 418	438 418
Årets resultat				-249 213
Belopp vid årets utgång	4 168 236	33 867 067	49 053	-5 783 787

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-5 534 574
Årets resultat	-249 213
	-5 783 787
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	255 000
Ianspråktagande yttre fond	-42 866
Balanseras i ny räkning	-5 995 921
	-5 783 787

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 970 587	2 848 934
Summa rörelseintäkter		2 970 587	2 848 934
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 239 203	-2 653 048
Arvoden		-230 947	-212 158
Avskrivningar	4&5	-627 336	-627 274
Summa rörelsekostnader		-3 097 486	-3 492 480
Rörelseresultat		-126 899	-643 546
Finansiella poster			
Ränteintäkter		324	242
Räntekostnader		-122 638	-103 963
Summa finansiella poster		-122 314	-103 721
Resultat efter finansiella poster		-249 213	-747 267
Resultat före skatt		-249 213	-747 267
Årets resultat		-249 213	-747 267

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		Not	
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	35 027 859	34 720 560
Inventarier, verktyg och installationer	5	10 077	14 010
Summa materiella anläggningstillgångar		35 037 936	34 734 570
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 038 436	34 735 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 633	0
Övriga fordringar		681	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 745	173 323
Summa kortfristiga fordringar		166 059	173 680
Kassa och bank			
Kassa och bank		467 635	821 951
Summa kassa och bank		467 635	821 951
Summa omsättningstillgångar		633 694	995 631
SUMMA TILLGÅNGAR		35 672 130	35 730 701

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

38 035 303

49 053

38 084 356

38 035 303

232 471

38 267 774

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-5 534 574

-249 213

-5 783 787

-4 970 725

-747 267

-5 717 992

Summa eget kapital

32 300 569

32 549 782

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

0

0

0

0

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

2 297 024

481 197

11 383

191 909

390 048

3 371 561

2 311 660

246 067

10 222

211 325

401 645

3 180 919

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 672 130

35 730 701

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-126 899	-643 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		627 274	627 274
Erhållen ränta mm		324	242
Erlagd ränta		-122 638	-103 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		378 061	-119 993
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-5 633	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		13 254	15 208
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		235 130	127 251
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-29 790	85 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten		591 022	107 939
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	-930 702	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-930 702	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-14 636	-14 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 636	-14 636
Förändring av likvida medel		-354 316	93 303
Likvida medel vid årets början		821 951	728 648
Likvida medel vid årets slut		467 635	821 951

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader, ombyggnad vind och lokal	100
Garagerenovering, relining	20
Inventarier, tvättstuga	5
Hiss, ventilation	10
Fönsterbyte	40

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Hysesintäkter lokaler	874 752	822 084
Hysesintäkter p-platser garage	521 095	533 455
Elintäkter	113 409	77 060
Bränseintäkter	32 472	30 717
Fastighetsskatt	113 146	113 139
Årsavgifter	1 268 704	1 180 193
Överlåtelse/pantsättningar/övriga intäkter	47 009	92 286
	<u>2 970 587</u>	<u>2 848 934</u>

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Reparationer	251 900	298 388
Vatten-/försäkringsskador	0	180 110
Underhåll ventilation	0	17 166
Underhåll fasad	0	112 988
Underhåll lokaler	0	194 139
Underhåll portar och lås	42 866	0
Snöröjning	12 167	34 523
Städning	81 371	61 484
Entrémattor	20 373	20 482
Fastighetsel	247 718	193 669
Fjärrvärme	522 005	523 799
Vatten	155 510	124 413
Avfallshantering	93 854	86 859
Fastighetsförsäkringar	72 390	66 413
Kabel-TV / Bredband	102 884	101 488
Förvaltningsarvode	204 180	191 366
Fastighetsskötsel	163 073	199 876
Fastighetsskatt	183 720	181 998
Administrativa kostnader	57 572	37 517
Revisionsarvoden	14 000	13 750
Medlems- och föreningsavgifter	13 620	12 620
	<u>2 239 203</u>	<u>2 653 048</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	48 716 543	48 716 543
	Inköp	930 702	0
	Utgående anskaffningsvärden	49 647 245	48 716 543
	Ingående avskrivningar	-13 995 984	-13 372 634
	Årets avskrivningar	-623 403	-623 350
	Utgående avskrivningar	-14 619 387	-13 995 984
	Redovisat värde	35 027 859	34 720 560
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	95 526 000	95 526 000
	Byggnader	50 000 000	50 000 000
		145 526 000	145 526 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	152 472	152 472
	Utgående anskaffningsvärden	152 472	152 472
	Ingående avskrivningar	-138 462	-134 538
	Årets avskrivningar	-3 933	-3 924
	Utgående avskrivningar	-142 395	-138 462
	Redovisat värde	10 077	14 010

Not 6	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	500	500
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	500	500

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek 4,06%, 90 dgr	1 277 024	1 291 660
	Stadshypotek 4,06%, 90 dgr	520 000	520 000
	Stadshypotek 4,06%, 90 dgr	500 000	500 000
		2 297 024	2 311 660

Samtliga föreningens lån har slutförfallodagen inom 12 månader efter balansdagen därför klassificeras och redovisas dessa som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa inom 12 månader.

Planerad amortering 2025 14 636 kr (2024 14 636 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 223 844 kr.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 725 800	22 725 800

NOTER

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

UNDERSKRIFTER

Elektroniska underskrifter

Magnus Rådö

Lars Zetterberg

Marcus Zethraeus

Torsten Tysklind

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår från våra elektroniska underskrifter.

Eva Stein
Extern revisor

Anna Sohlman
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2025



ÅR 2024_250405.pdf

(395900 byte)

SHA-512: 71055c37fc0de6b372e5086adff715e12cfd5
44e512a7b10d30f6e3400e38b1a1355d5462f532f65a49
79dcb7e8ebded6ea4669f70ed9ac0fb4f8cd69307e85c

Underskrifter

2025-05-06 09:08:05 (CET)



Lars Zetterberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 09:16:37 (CET)



Magnus Erik Rådö

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 13:48:25 (CET)



Marcus Zethraeus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 22:41:34 (CET)



Torstein Tysklind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 19:25:48 (CET)



Anna Sohlman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 09:31:11 (CET)



Eva Stein

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Räfsan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1adf695f92693b09f73fc78f4b58c5c306ea9dae7d17dc52ce318bac0db88c4f033222367d71a7bba7be2d1a340e729cd921d92fd6a73df5c4ffe6914619ea47



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.