Å R S R E D O V I S N I N G

för

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm

Org.nr. 716417-4075

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm
Org.nr. 716417-4075

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 59 medlemmar. Under verksamhetsåret har 5 överlåtelser skett.

Styrelsen
Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Magnus Rådö	Ordförande
Lars Zetterberg	Styrelseledamot
Torstein Tysklind	Styrelseledamot
Marcus Zethraeus	Styrelseledamot
Kristin Eggefalk	Styrelseledamot

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 21 maj 2025. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

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:

Magnus Rådö:	Ordförande, Andrahandsuthyrningar, Lokalhyresgäster (utom Shanti), Fastighetsförvaltning (delat) Garaget, Nyckelhantering, Innergården
Torstein Tysklind:	Fastighet (delat), support underhållsplan och ekonomi, elbilsladdare
Lars Zetterberg:	Ekonomi, avtal, Lokalhyresgäst Shanti
Marcus Zethraeus	Sophantering, tvättstugan, städning, TV, bredband
Kristin Eggefalk	Övrigt och särskilda aktiviteter

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	Genomgång av alla radiatorer och uppdatering av radiatorssystemet
2025	Målning av ytterfönster samt tätning och ombyggnad av ventilationskanal

Föreningen har en gällande underhållsplan.

Ekonomi

Årsavgifter höjdes med 10% från 2025-01-01. Ytterligare en höjning med 10% beslutades från 2025-10-01 .

Lån
Föreningen tog upp två nya lån under 2025 med totalt belopp 2 000 000 kr .

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Flerårsöversikt

	2025	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	3 224 447	2 970 587	2 848 934	3 240 178
Resultat efter finansiella poster	-1 494 494	-249 213	-747 267	-1 361 700
Soliditet (%)	85,60	90,54	91,09	91,77
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	540	474	431	443
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49	47	44	40
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	1 002	538	541	545
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	1 468	787	792	797
Sparande (kr/kvm totalyta)	119	99	75	205
Räntekänslighet (%)	3	2	2	2
*Energikostnad (kr/kvm totalyta)	223	217	197	182

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2918 kvadratmeter och totalyta uppgår till 4 272 kvadratmeter.
*Energikostnad=elkostnad+fjärrvärme+vatten

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

Upplysning vid förlust

För verksamhetsåret 2025 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	49 053	0	-5 783 787
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			255 000		-255 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-42 866		42 866
Årets resultat					-1 494 494
Belopp vid årets utgång	4 168 236	33 867 067	261 187		-7 490 415

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-5 995 921
Årets resultat	-1 494 494
	-7 490 415
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	255 000
Ianspråktagande yttre fond	-516 187
Balanseras i ny räkning	-7 229 228
	-7 490 415

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

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 224 447	2 970 587
Summa rörelseintäkter		3 224 447	2 970 587
Rörelsekostnader			
Drift, reparation, underhåll m.m.	3	-3 696 583	-2 239 203
Arvoden		-230 496	-230 947
Avskrivningar	4&5	-660 123	-627 336
Summa rörelsekostnader		-4 587 202	-3 097 486
Rörelseresultat		-1 362 755	-126 899
Finansiella poster			
Ränteintäkter		71	324
Räntekostnader		-131 810	-122 638
Summa finansiella poster		-131 739	-122 314
Resultat efter finansiella poster		-1 494 494	-249 213
Resultat före skatt		-1 494 494	-249 213
Årets resultat		**-1 494 494**	**-249 213**

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	34 495 904	35 027 859
Inventarier, verktyg och installationer	5	8 602	10 077
Summa materiella anläggningstillgångar		34 504 506	35 037 936
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 505 006	35 038 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		191	5 633
Övriga fordringar		34 351	681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 793	159 745
Summa kortfristiga fordringar		203 335	166 059
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 278 689	467 635
Summa kassa och bank		1 278 689	467 635
Summa omsättningstillgångar		1 482 024	633 694
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 987 030**	**35 672 130**

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 035 303	38 035 303
Fond för yttre underhåll		261 187	49 053
Summa bundet eget kapital		38 296 490	38 084 356
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 995 921	-5 534 574
Årets resultat		-1 494 494	-249 213
Summa fritt eget kapital		-7 490 415	-5 783 787
Summa eget kapital		30 806 075	32 300 569
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 000 000	0
Summa långfristiga skulder		2 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	2 282 388	2 297 024
Leverantörsskulder		249 291	481 197
Skatteskulder		16 504	11 383
Övriga skulder		142 726	191 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		490 046	390 048
Summa kortfristiga skulder		3 180 955	3 371 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 987 030**	**35 672 130**

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

HSB Brf Räfsan nr 147 i Stockholm
Org.nr. 716417-4075

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 362 755	-126 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		660 123	627 274
Erhållen ränta mm		71	324
Erlagd ränta		-131 810	-122 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-834 371	378 061
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 442	-5 633
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-42 718	13 254
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-231 906	235 130
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		55 936	-29 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 047 617	591 022
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	-126 693	-930 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-126 693	-930 702
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		2 000 000	0
Amortering långfristiga lån		-14 636	-14 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 985 364	-14 636
Förändring av likvida medel		811 054	-354 316
Likvida medel vid årets början		467 635	821 951
Likvida medel vid årets slut		**1 278 689**	**467 635**

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

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	**2025**	**2024**
Hyresintäkter lokaler	842 468	874 752
Hyresintäkter p-platser garage	622 530	521 095
Elintäkter	112 696	113 409
Bränseintäkter	32 892	32 472
Fastighetsskatt	117 074	113 146
Årsavgifter	1 463 788	1 268 704
Överlåtelse/pantsättningar/övriga intäkter	32 999	47 009
	3 224 447	2 970 587

Not 3 Driftskostnader	**2025**	**2024**
Reparationer	305 552	251 900
Underhåll	1 341 521	42 866
Snöröjning	2 953	12 167
Städning	84 938	81 371
Entrémattor	20 933	20 373
Fastighetsel	262 019	247 718
Fjärrvärme	518 279	522 005
Vatten	171 894	155 510
Avfallshantering	114 136	93 854
Fastighetsförsäkringar	75 286	72 390
Kabel-TV / Bredband	103 112	102 884
Förvaltningsarvode	207 253	204 180
Fastighetsskötsel	187 639	163 073
Fastighetsskatt	191 668	183 720
Konsultarvoden	36 988	0
Administrativa kostnader	44 792	57 572
Revisionsarvoden	14 000	14 000
Medlems- och föreningsavgifter	13 620	13 620
	3 696 583	2 239 203

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	**Byggnader och mark**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	49 647 245	48 716 543
	Inköp	126 693	930 702
	Utgående anskaffningsvärden	49 773 938	49 647 245
	Ingående avskrivningar	-14 619 387	-13 995 984
	Årets avskrivningar	-658 648	-623 403
	Utgående avskrivningar	-15 278 035	-14 619 387
	Redovisat värde	34 495 903	35 027 859
	Taxeringsvärden		
	Mark	87 526 000	95 526 000
	Byggnader	58 400 000	50 000 000
		145 926 000	145 526 000

Not 5	**Inventarier, verktyg och installationer**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	152 472	152 472
	Utgående anskaffningsvärden	152 472	152 472
	Ingående avskrivningar	-142 395	-138 462
	Årets avskrivningar	-1 475	-3 933
	Utgående avskrivningar	-143 870	-142 395
	Redovisat värde	8 602	10 077

Not 6	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	500	500
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	500	500

Värdepappersinnehav avser andelar i HSB Stockholm.

Not 7	**Skulder till kreditinstitut**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Stadshypotek 3,66% 2026-03-11	1 262 388	1 277 024
	Stadshypotek 3,66% 2026-03-10	520 000	520 000
	Stadshypotek 3,66% 2026-01-29	500 000	500 000
	Stadshypotek 3,23% 2027-01-30	1 000 000	0
	Stadshypotek 3,20% 2029-06-30	1 000 000	0
		4 282 388	2 297 024

Tre av 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.

Långfristiga skulder: 2 000 000 kr
Kortfristiga skulder: 2 282 388 kr

Planerad amortering 2026 är14 636 kr (2025 14 636 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 209 208 kr.

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 725 800	22 725 800

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart
Elektroniska underskrifter

Magnus Rådö
Lars Zetterberg
Torsten Tysklind
Marcus Zethraeus
Kristin Eggefalk

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

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Anna Sohlman
Förtroendevald revisor

Assently: 635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026

ÅR 2025 HSB Brf Räfsan nr 147.pdf
(368612 byte)
SHA-512: 1f16bdc63397ec8727b54dbde15f3ab260cce374dcc1ff070ca403c75b2abdfc9b1d726cbb4b0f936d4c4e56ff61d62169becbab3372868d1a9ac55bcd8d9ede

Underskrifter

2026-05-05 18:23:44 (CET)

Lars Zetterberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 12:30:45 (CET)

Anna Kristin Eggefalk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 07:40:54 (CET)

Magnus Rådö

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 18:22:42 (CET)

Marcus Zethraeus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 10:31:44 (CET)

Torstein Tysklind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

ÅRS 2025

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:
635d0a4c8ed57089ef6e3abc1790830537888551a51a929aae2bc2e53c2816a1cda360f996084f5ed4f7423267d5587688659a13334b81893ce6d5884c94a3a1

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.