

Årsredovisning 2025

Brf Råstasjön

715200-1348



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Råstasjön

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1957-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003 och nuvarande stadgar registrerades 2026-04-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen håller på att momsregistrera sig.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Tärnan 1		Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners/Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 822 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 283 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 105 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Törner	Ordförande
Helena Bäckström	Styrelseledamot
Mathias Hedlund	Styrelseledamot
Anneli Larsson	Styrelseledamot
Daniel Petri	Styrelseledamot
Henrik Nyberg	Styrelseledamot
Vala Theander	Styrelseledamot
Amanda Krohn	Suppleant
Narin Duman	Suppleant

Valberedning

Philipp Rentzsch, Lisa Harber-Aschan och Bo Jeppsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av de ordinarie ledamöterna i styrelsen, två i förening.

Revisorer

Anna Margareta Elisabet Kleberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2006** ● Stambyte, byte av elledningar, renovering av badrum, tvättstuga och torkrum, målning av trapphus, entré och källare, byte av belysning i trappa och entré; 10 mkr.
- 2008** ● Renovering och reparation av hissar; 350 kkr.
- 2009** ● Renovering av tak; 142 kkr. Markarbeten; 50 kkr.
- 2010** ● Markarbete vid dagvattenavloppet på parkeringen; 44 kkr. Vattenlacka 20 kkr.
- 2011** ● Dränering av husets södra sida; 346 kkr. Tätning av balkongtak plan nio; 22 kkr.
- 2012** ● Installation av nytt fläktsystem samt nya elcentraler (på vinden); 200 kkr.
- 2013** ● Installerat nya termostater till alla radiatoere i huset; 350 kkr. byte av skyddsörr på stora hissen; 45 kkr.
- 2014** ● Spolning av stammar; 45 kkr. Vattenskada i lgh samt dagis; 55 kkr. Reperation av hiss; 100 kkr.
- 2015** ● Lagning av avloppsrör på parkering; 70 kkr. Byte av tak; 700 kkr. Skadegörelse; 20 kkr. Lagning av rör i källaren inklusive sanering av asbets 30 kkr.
- 2016** ● OVK genomförd; 40 kkr. Besiktningar av balkongerna samt påvörjat arbete för framtagande av ritningsförslag till nya balkonger 40 kkr. Byte till LED-belysning; 50 kkr.
- 2017** ● Installation och driftsättning av Bergvärme + FTX; 5500 kkr. Nytt maskineri samt elinstallation till stora hissen; 400 kkr.
- 2018** ● Nytt maskineri samt elinstallation till lilla hissen; 350 kkr. Asfaltering för att få avrinning mot brunn på parkering; 32 kkr. Ommålning av parkeringslinjer; 9 kkr. Injustering av värmestammar och radiatorkretsar; 112kkr. Energideklaration; 10 kkr. Hopslagning av elabonnemang; 15 kkr.
- 2019** ● Bygglovsritning, bygglovsansökning mm balkongerna; 65 kkr. Brandskyddsarbete; 30 kkr. Skyddsrumarbete; 40 kkr. Byte av de äldsta motorvärmarna till laddstolpar 49 kkr.
- 2020** ● Skyddsrumarbete; 30 kkr. Belysning parkeringen; 30 kkr. Radonmätning; 12 kkr. Stamspolning; 50 kkr. Vattenläckor 3 lgh; 180 kkr.
- 2021** ● Pumpbrop; 70 kkr. Service tvättmaskinerna; 13 kkr. OVK; 41 kkr. Sophus; 131 kkr. Dörröppnare; 10 kkr. Bygglovsansökningar, projektledning m.m. balkongerna; 90 kkr.

- 2022** ● Balkongrenovering; 7 225 kkr. Vattenläcka 1 lgh; 45 kkr. Renovering dörröppnare; 6 kkr.
- 2023** ● Balkongrenovering; 24 kkr. Tätning fasad; 15 kkr. Service och reparation av hiss; 40 kkr. Värme FTX filterbyte m.m. 33 kkr. VVS byte elpatron, byte kompressor, byte expansionskärl m.m. 161 kkr. Läckage källare; 11 kkr. Ventilationsåtgärder; 31 kkr. Byte 3 tvättmaskiner; 199 kkr.
- 2024** ● Balkongrenovering; 39 kkr. Byte till ledlampor källare och vind; 125 kkr. Vattenläcka 1 lgh; 30 kkr. Byte låskolv vind; 8 kkr. Hissreparationer; 137 kkr. Vattenläcka rör källare; 189 kkr. Felsökning oljud element; 13 kkr. OVK; 34 kkr.
- 2025** ● Åtgärder från OVK:n 2024 byte av ventilationsdon samtliga kök m.m.; 150 kkr; Byte belysning parkeringen; 35 kkr. Stampsolning; 55 kkr. Ny skärm värmesystemet; 15 kkr. Montering taksäkerhet; 55 kkr. Besiktning av tak samt takservicearbete (rensning av rännor/brunnar på tak samt nya vindskivor); 30 kkr. Reparation av hiss; 18 kkr. Utbyte av nödtelefoner båda hissarna; 37 kkr. Utbyte av lampor i hissorg till LED; 12 kkr. Vattenläckor 3 lgh: 120 kkr.

Planerade underhåll

- 2026** ● Anpassning för fastighetsnära insamling av förpackningar (ny lag från 1 januari 2027).

Avtal med leverantörer

Bevakning av parkeringsplatser	Community Parking Sverige AB
Bredband	Bredband2 AB
Ekonomisk- och tekniskförvaltning	Nabo Group AB
Snöröjning	Abima
Städservice	Melme S. Service
TV	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Arvode till styrelsen har utgått med 1,0 prisbasbelopp.

Information till medlemmarna har meddelats via anslagstavlan i entrén, på hemsidan (rastasjon.bostadsraterna.se), via mejlutskick samt via utdelning i medlemmarnas brevlådor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nordic Level Parkering AB som tidigare skötte parkeringsövervakningen har blivit uppköpta av Community Parking Sverige AB.

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en avgiftshöjning i syfte att stärka föreningens ekonomi och möta ökade kostnader.

Föreningens resultat har därmed förbättrats jämfört med föregående år. Föregående räkenskapsår redovisades ett underskott om 135 000 kronor, medan årets resultat uppgår till ett överskott om 30 000 kronor.

Den positiva resultatutvecklingen är främst hänförlig till avgiftshöjningen samt ett fortsatt fokus på kostnadskontroll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 118 151	2 953 466	2 827 468	2 526 977
Resultat efter fin. poster	30 690	-135 378	244 721	124 477
Soliditet (%)	5	5	6	5
Yttre fond	1 866 664	2 037 481	1 908 136	1 631 758
Taxeringsvärde	103 587 000	92 126 000	92 126 000	92 126 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	953	907	864	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,99	95,4	91,1	94,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 299	8 299	8 299	8 943
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 299	8 299	8 299	-
Sparande / kvm totalyta, kr	378	326	346	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	124	115	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	27	16	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	129	151	132	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	1,96	1,98	1,34
Räntekänslighet (%)	8,71	9,15	9,60	11,66

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	305 075	-	-	305 075
Fond, yttre underhåll	2 037 481	-	-170 817	1 866 664
Balanserat resultat	-710 212	-135 378	170 817	-674 774
Årets resultat	-135 378	135 378	30 690	30 690
Eget kapital	1 496 965	0	30 690	1 527 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-674 774
Årets resultat	30 690
Totalt	-644 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	310 761
Att från yttre fond i anspråk ta	-442 765
Balanseras i ny räkning	-512 080
	-644 084

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	3 118 152	2 953 466
Övriga rörelseintäkter	3	29 971	694
Summa rörelseintäkter		3 148 123	2 954 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 629 200	-1 692 214
Övriga externa kostnader	9	-154 504	-138 785
Personalkostnader	10	-78 800	-75 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 356	-700 356
Summa rörelsekostnader		-2 562 861	-2 606 652
RÖRELSERESULTAT		585 262	347 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 819	21 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-563 391	-504 588
Summa finansiella poster		-554 573	-482 887
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 690	-135 378
ÅRETS RESULTAT		30 690	-135 378

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	20 121 150	20 597 382
Maskiner och inventarier	13	4 314 697	4 538 821
Summa materiella anläggningstillgångar		24 435 847	25 136 203
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 435 847	25 136 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 201	27 840
Övriga fordringar	14	3 422 570	2 689 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 814	90 556
Summa kortfristiga fordringar		3 537 585	2 808 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 537 585	2 808 265
SUMMA TILLGÅNGAR		27 973 432	27 944 468

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		305 075	305 075
Fond för yttre underhåll		1 866 664	2 037 481
Summa bundet eget kapital		2 171 739	2 342 556
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-674 774	-710 212
Årets resultat		30 690	-135 378
Summa ansamlad förlust		-644 084	-845 591
SUMMA EGET KAPITAL		1 527 655	1 496 965
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 300 000	6 250 000
Övriga långfristiga skulder		5 000	5 000
Summa långfristiga skulder		18 305 000	6 255 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 468 560	19 518 560
Leverantörsskulder		65 507	97 853
Skatteskulder		32 708	30 608
Övriga kortfristiga skulder		19 690	37 829
Medlemmarnas inre fond		127 750	127 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	426 563	379 903
Summa kortfristiga skulder		8 140 777	20 192 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 973 432	27 944 468

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	585 262	347 509
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	700 356	700 356
	1 285 618	1 047 865
Erhållen ränta	8 819	21 701
Erlagd ränta	-552 083	-516 662
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	742 354	552 904
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 536	9 756
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 033	-163 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	735 857	399 340
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	735 857	399 340
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 649 894	2 250 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 385 750	2 649 894

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råstasjön är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	1,00 %
Byggnad	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Yttertak	5,00 %
Hissar	5,00 %
Ventilation	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 2,50 %
Maskiner och inventarier	2,00 - 10,00 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 473 350	2 355 564
Årsavgifter, lokaler	425 106	404 832
Hysesintäkter, p-platser	126 650	119 519
Kabel-TV/Bredband	60 345	57 105
Övriga intäkter	13 918	16 446
Laddbox	18 783	0
Summa	3 118 152	2 953 466

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-6
Försäkringsersättning	28 772	0
Övriga rörelseintäkter	1 200	700
Summa	29 971	694

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	65 960	65 223
Städning	69 480	69 480
Besiktning och service	42 344	103 348
Trädgårdsarbete	0	1 042
Snöskottning	20 033	21 409
Summa	197 817	260 502

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 844	18 363
Lokaler	19 856	0
Tvättstuga	4 002	5 832
Dörrar och lås/porttele	1 682	10 111
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 880
VA	53 027	13 141
Värme	0	6 088
Ventilation	41 657	0
El	10 891	9 232
Hissar	25 806	73 900
Balkonger	0	35 790
Garage och p-platser	0	4 088
Försäkringsärende/vattenskada	85 217	0
Summa	248 982	182 425

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	55 000	189 491
Värme	82 512	57 410
Ventilation	164 147	0
El	27 000	125 248
Hissar	37 250	75 046
Tak	76 856	0
Summa	442 765	447 195

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	297 425	385 337
Vatten	103 357	83 769
Sophämtning	72 940	71 748
Summa	473 722	540 854

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 060	29 219
Kabel-TV	42 160	41 952
Bredband	53 813	55 500
Arvode teknisk förvaltning	25 431	25 067
Fastighetsskatt	113 450	109 500
Summa	265 914	261 238

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 497	269
Övriga förvaltningskostnader	43 891	35 917
Revisionsarvoden	43 156	37 663
Ekonomisk förvaltning	65 960	64 936
Summa	154 504	138 785

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	20 000	17 997
Summa	78 800	75 297

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	563 478	504 588
Övriga räntekostnader	-87	0
Summa	563 391	504 588

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 108 591	28 108 591
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 108 591	28 108 591
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 511 209	-7 034 977
Årets avskrivning	-476 232	-476 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 987 441	-7 511 209
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 121 150	20 597 382
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 956 625</i>	<i>2 956 625</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 387 000	36 866 000
Taxeringsvärde mark	57 200 000	55 260 000
Summa	103 587 000	92 126 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 108 338	6 108 338
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 108 338	6 108 338
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 569 517	-1 345 393
Årets avskrivning	-224 124	-224 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 793 641	-1 569 517
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 314 697	4 538 821

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 820	39 975
Nabo Klientmedelskonto	2 327 338	1 559 179
Borgo	1 058 413	1 090 715
Summa	3 422 570	2 689 869

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 513	21 772
Fastighetsskötsel	16 643	16 490
Försäkringspremier	10 515	10 020
Kabel-TV	10 719	10 540
Bredband	9 781	14 000
Förvaltning	16 643	17 734
Summa	80 814	90 556

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	2,45 %	1 208 060	1 208 060
Stadshypotek	2028-04-30	2,68 %	12 050 000	12 050 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,40 %	6 250 000	6 250 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,39 %	6 260 500	6 260 500
Summa			25 768 560	25 768 560
Varav kortfristig del			7 468 560	19 518 560

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 968 560 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	6 195	0
EI	2 407	64 191
Utgiftsräntor	32 823	21 515
Löner	72 290	13 490
Sociala avgifter	5 304	5 304
Förutbetalda avgifter/hyror	277 544	245 403
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	426 563	379 903

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

28 087 000

2024-12-31

28 087 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Solna

Anneli Larsson
Styrelseledamot

Daniel Petri
Styrelseledamot

Helena Bäckström
Styrelseledamot

Henrik Nyberg
Styrelseledamot

Mathias Hedlund
Styrelseledamot

Per Törner
Ordförande

Vala Theander
Styrelseledamot

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

Anna Margareta Elisabet Kleberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 17:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 13:44

DOCUMENT ID:

r1g4kOkAWg

ENVELOPE ID:

rkeE1_yRZx-r1g4kOkAWg

DOCUMENT NAME:

Brf Råstasjön, 715200-1348 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

dc40c62b0d08b44e11c66f09167fbca00e77111200edb3

c148e9e958931624b72a0910ffdca03a5e9baf52f689865

b6a54f85fa897146545e3f74b3d96ae29b6

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. VALA THEANDER vala.theander@fastighetsbyran.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:07 29.04.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.129.133
2. PER TÖRNER pellemond@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:38 29.04.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.202.20
3. ANNELI SABINA LARSSON annel333@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:56 29.04.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.156.65
4. Eric Daniel Petri danielericpetri@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:58 29.04.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.14.40
5. HELENA BÄCKSTRÖM helena.backstrom@svea.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:10 29.04.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.111.162
6. ANDERS MATHIAS HEDLUND mathias.hedlund@travronden.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:14 29.04.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.192.224
7. HENRIK NYBERG he.nyberg@telia.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:30 29.04.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.79
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:38 29.04.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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 Råstasjön
Org.nr. 715200-1348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råstasjön för år 2025.

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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 Råstasjön för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

STOCKHOLM, datum enligt digital signering

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 17:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 13:44

DOCUMENT ID:

S1lIEk01AZg

ENVELOPE ID:

HkxN10y0be-S1lIEk01AZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Råstasjön 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

83435010254c3e945b1fdc06a29d645f4db4a27bdf6ddaf

72407d26849f7d2460d122dbfcd3028d60ff633cb54664

60aeb40465934645449a6a6008e33b2a250

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	29.04.2026 17:38	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	29.04.2026 17:37	Low	IP: 217.119.170.26

* 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

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



PAES
sealed

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