

Årsredovisning 2025

Brf Råsundavägen 69 i Solna

769627-9681



 BywurhEabl-rJ_r34pWx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Råsundavägen 69 i Solna

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. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| 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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Plogen | 2014 | Solna |

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 35 bostadsrätter och fem lokaler på adressen Råsundavägen 69 A-C i Solna. Fastigheten byggdes 1931 och har värdeår 1931.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 046 kvm, varav 1 690 kvm utgörs av lägenhetsyta, 220 kvm utgörs av lokal-/förrådsyta och 136 kvm utgörs av garageyta.

Lägenhetsfördelning

| | |
|-------|-----------------|
| 8 st | 1 rum och kök |
| 17 st | 1,5 rum och kök |
| 6 st | 2,5 rum och kök |
| 1 st | 3 rum och kök |
| 1 st | 4 rum och kök |
| 2 st | 5 rum och kök |

Tre av föreningens fem lokaler är uthyrda.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-05-27 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | |
|----------------------------------------|-----------------|
| Stefan Säll | Ordförande |
| Gustaf Nils Henrik Lindström | Styrelseledamot |
| Håkan Bonnevier | Styrelseledamot |
| Paul Tolj | Styrelseledamot |
| Mats Söderström | Suppleant |
| Signe Isbäck (avgått 260213 pga flytt) | Suppleant |

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Magnus Emilsson, BoRevision i Sverige AB, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Utfört underhåll

- 2015** ● Stambyte
 - Inköp av sopskåp
 - Anläggning av trädgård
 - Byggnation av balkonger
- 2016** ● Elstambyte
- 2018** ● Nytt ventilationssystem inkl. köksfläktar
 - Renovering portar samt uppgradering av kodlås
 - Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
 - Nya treglasfönster till samtliga lägenheter
 - Renovering av fasad, trapphus och källare
 - Installation av fiber
- 2022** ● Brandskyddskontroll
 - Energideklaration
 - Byggnation av garage
 - Byggnation av cykelförråd
- 2024** ● Renovering av dagvattenbrunn på innergården
- 2025** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Planerade underhåll

Föreningen har inget större planerat underhåll för kommande räkenskapsår.

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med styrelsen fastställda underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Ekonomisk förvaltare | Simpleko AB |
| El | Vattenfall AB |
| Medlemskap i branschorganisation | Bostadsrätterna |
| Sophämtning | PreZero Recycling AB |
| Uppvärmning | Norrenergi AB |
| Vatten | Solna Vatten AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på lägre drifts- och räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Under år 2025 slutfördes ombildningen och försäljningen av hyresrätten föreningen tidigare ägt. Av köpeskillingen på ca 5 MSEK användes ca 4 MSEK till att amortera på föreningens banklån. Resterande del av köpeskillingen har använts och kommer användas till mindre löpande underhåll, samt att säkerställa en god likviditet i föreningen.

Amorteringen, som genomfördes under andra kvartalet, och lägre marknadsräntor resulterade i att föreningens räntekostnader under år 2025 minskade med ca 33% jämfört med år 2024. Räntekostnaderna uppgick till ca 378 KSEK under år 2025.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 2,5 % från och med 1 januari 2026. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört löpande reparationer och underhåll för 37 KSEK.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 592 536 | 1 661 211 | 1 611 486 | 1 303 745 |
| Resultat efter fin. poster | -480 702 | -542 713 | -329 574 | -472 137 |
| Soliditet (%) | 80 | 72 | 73 | 73 |
| Yttre fond | 1 427 588 | 1 175 951 | 1 014 614 | 876 486 |
| Taxeringsvärde | 61 960 000 | 53 779 000 | 53 779 000 | 53 779 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 809 | 783 | 780 | 658 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85,9 | 79,6 | 77,8 | 81,2 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 6 008 | 8 284 | 8 674 | 8 636 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 4 963 | 7 276 | 7 017 | 6 987 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | -20 | -28 | 56 | -4 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 58 | 43 | 36 | 55 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 166 | 179 | 165 | 148 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 36 | 30 | 19 | 19 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 259 | 252 | 220 | 223 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,21 | 4,02 | 3,64 | 1,89 |
| Räntekänslighet (%) | 7,42 | 10,58 | 11,12 | 13,12 |

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.

Uppllysning vid förlust

Resultatet för 2025 är en förlust. En stor bidragande faktor till förlusten är avskrivningar, vilket inte påverkar föreningens kassaflöde eller likviditet.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|----------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 52 816 579 | - | 2 145 709 | 54 962 288 |
| Upplåtelseavgifter | 3 978 346 | - | 2 804 291 | 6 782 637 |
| Fond, yttre underhåll | 1 175 951 | - | 251 637 | 1 427 588 |
| Direkt kapitaltillskott | 1 481 381 | - | - | 1 481 381 |
| Balanserat resultat | -20 460 675 | -542 713 | -251 637 | -21 255 025 |
| Årets resultat | -542 713 | 542 713 | -480 702 | -480 702 |
| Eget kapital | 38 448 869 | 0 | 4 469 298 | 42 918 167 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -21 255 025 |
| Årets resultat | -480 702 |
| Totalt | -21 735 727 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 299 510 |
| Balanseras i ny räkning | -22 035 237 |
| | -21 735 727 |

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 | 1 592 536 | 1 661 211 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 | -2 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 592 537 | 1 661 209 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -907 654 | -903 429 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -168 577 | -137 392 |
| Personalkostnader | 10 | -159 288 | -158 681 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -441 480 | -441 480 |
| Övriga rörelsekostnader | | -8 982 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 685 981 | -1 640 982 |
| RÖRELSERESULTAT | | -93 444 | 20 226 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 | 41 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -387 283 | -562 980 |
| Summa finansiella poster | | -387 258 | -562 939 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -480 702 | -542 713 |
| ÅRETS RESULTAT | | -480 702 | -542 713 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 51 993 563 | 52 408 871 |
| Markanläggningar | 13 | 101 788 | 112 048 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 121 604 | 137 516 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 52 216 955 | 52 658 435 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 52 216 955 | 52 658 435 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 1 984 | 8 883 |
| Övriga fordringar | 15 | 21 060 | 2 573 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 53 408 | 62 504 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 76 452 | 73 960 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 182 144 | 571 866 |
| Summa kassa och bank | | 1 182 144 | 571 866 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 258 596 | 645 826 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 53 475 551 | 53 304 260 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 63 226 306 | 58 276 306 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 427 588 | 1 175 951 |
| Summa bundet eget kapital | | 64 653 894 | 59 452 257 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -21 255 025 | -20 460 675 |
| Årets resultat | | -480 702 | -542 713 |
| Summa fritt eget kapital | | -21 735 727 | -21 003 388 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 42 918 167 | 38 448 869 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 150 000 | 8 572 692 |
| Övriga långfristiga skulder | | 58 794 | 58 794 |
| Summa långfristiga skulder | | 208 794 | 8 631 486 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 10 003 965 | 5 427 135 |
| Leverantörsskulder | | 32 948 | 45 105 |
| Skatteskulder | | 8 032 | 6 402 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 14 251 | 460 425 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 289 393 | 284 838 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 348 589 | 6 223 905 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 53 475 551 | 53 304 260 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -93 444 | 20 226 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 441 480 | 441 480 |
| | 348 036 | 461 706 |
| Erhållen ränta | 25 | 41 |
| Erlagd ränta | -396 815 | -569 888 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -48 754 | -108 141 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -2 492 | 9 552 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -442 614 | 435 030 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -493 859 | 336 441 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 4 950 000 | 0 |
| Amortering av lån | -3 845 862 | 0 |
| Depositioner | 0 | 3 594 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 1 104 138 | 3 594 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 610 279 | 340 035 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 571 866 | 231 830 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 182 144 | 571 866 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råsundavägen 69 i Solna 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 årsavgiften ingår kostnader för 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:

| | |
|--------------------------|----------|
| Byggnad | 1 % |
| Fastighetsförbättringar | 1 - 10 % |
| Markanläggningar | 5 % |
| Maskiner och inventarier | 5 - 10 % |
| Installationer | 5 % |

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 368 575 | 1 323 072 |
| Hysesintäkter, lokaler | 217 168 | 267 344 |
| Hysesintäkter, bostäder | 0 | 58 710 |
| Övriga intäkter | 31 | 0 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 6 762 | 4 585 |
| Andrahandsuthyrning | 0 | 7 500 |
| Summa | 1 592 536 | 1 661 211 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|----------|-----------|
| Övriga intäkter | 1 | -2 |
| Summa | 1 | -2 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Städning | 2 625 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 21 556 | 0 |
| Besiktning och service | 34 735 | 45 038 |
| Summa | 58 916 | 45 038 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Löpande reparationer och underhåll | 25 413 | 46 030 |
| Reparation skadegörelse | 11 316 | 0 |
| Summa | 36 729 | 46 030 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------|----------|---------------|
| Planerat underhåll | 0 | 47 873 |
| Summa | 0 | 47 873 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 119 152 | 83 371 |
| Uppvärmning | 338 703 | 344 967 |
| Vatten | 72 761 | 57 173 |
| Sophämtning | 54 394 | 53 438 |
| Summa | 585 011 | 538 948 |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 21 182 | 28 915 |
| TV/Bredband | 125 876 | 125 785 |
| Fastighetsskatt och avgift | 79 940 | 70 840 |
| Summa | 226 998 | 225 540 |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | 7 494 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 6 108 | 5 392 |
| Övriga försäljningskostnader | 45 000 | 0 |
| Juridiska kostnader | 0 | 2 750 |
| Revisionsarvoden | 21 894 | 22 085 |
| Styr.möte/stämma/städdag/trivsel | 873 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | 72 336 | 70 755 |
| Pant- och överlåtelsekostnad | 6 762 | 4 585 |
| Övriga förvaltningskostnader | 4 578 | 17 962 |
| It-tjänster | 4 893 | 4 909 |
| Serviceavgift branschorganisation | 4 930 | 4 930 |
| Bankkostnader | 4 481 | 4 025 |
| Återvunnen moms | -10 771 | 0 |
| Summa | 168 577 | 137 392 |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 43 750 | 43 749 |
| Löner, arbetare | 80 100 | 77 000 |
| Sociala avgifter | 35 438 | 37 932 |
| Summa | 159 288 | 158 681 |

| NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 387 223 | 562 980 |
| Övriga räntekostnader | 60 | 0 |
| Summa | 387 283 | 562 980 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 56 025 154 | 56 025 154 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 56 025 154 | 56 025 154 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 616 283 | -3 200 975 |
| Årets avskrivning | -415 308 | -415 308 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 031 591 | -3 616 283 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 51 993 563 | 52 408 871 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>25 812 123</i> | <i>25 812 123</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 27 960 000 | 21 779 000 |
| Taxeringsvärde mark | 34 000 000 | 32 000 000 |
| Summa | 61 960 000 | 53 779 000 |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 205 318 | 205 318 |
| Årets inköp00 | | |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 205 318 | 205 318 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -93 270 | -83 010 |
| Årets avskrivning | -10 260 | -10 260 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -103 530 | -93 270 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 101 788 | 112 048 |

| NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 274 902 | 274 902 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 274 902 | 274 902 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -137 386 | -121 474 |
| Årets avskrivning | -15 912 | -15 912 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -153 298 | -137 386 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 121 604 | 137 516 |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto | 18 867 | 1 850 |
| Övriga fordringar | 2 193 | 723 |
| Summa | 21 060 | 2 573 |

| NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 666 | 8 203 |
| Försäkringspremier | 5 981 | 15 200 |
| TV/Bredband | 20 979 | 20 979 |
| Ekonomisk förvaltning | 18 782 | 18 122 |
| Summa | 53 408 | 62 504 |

| NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB | 2026-09-30 | 2,72 % | 4 116 000 | 4 116 000 |
| Stadshypotek AB | - | - | 0 | 3 817 406 |
| Stadshypotek AB | 2026-03-03 | 3,09 % | 1 409 729 | 1 409 729 |
| Stadshypotek AB | 2026-06-30 | 3,75 % | 4 306 692 | 4 306 692 |
| Stadshypotek AB | 2026-01-30 | 3,09 % | 171 544 | 200 000 |
| Stadshypotek AB | 2028-06-30 | 4,48 % | 150 000 | 150 000 |
| Summa | | | 10 153 965 | 13 999 827 |
| Varav kortfristig del | | | 10 003 965 | 5 427 135 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 153 965 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 482 | 0 |
| El | 6 977 | 12 831 |
| Uppvärmning | 42 650 | 45 272 |
| Utgiftsräntor | 4 150 | 13 682 |
| Styrelsearvoden och sociala avgifter | 68 396 | 71 868 |
| Sophantering | 4 620 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 141 418 | 120 485 |
| Beräknat revisionsarvode | 20 700 | 20 700 |
| Summa | 289 393 | 284 838 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 553 000 | 15 553 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Solna kommun

Stefan Säll
Ordförande

Gustaf Nils Henrik Lindström
Styrelseledamot

Håkan Bonnevier
Styrelseledamot

Paul Tolj
Styrelseledamot

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

Magnus Emilsson, Borevision i Sverige AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 06:20

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 21.04.2026 10:29

DOCUMENT ID:

rJ_r34pWx

ENVELOPE ID:

BywurhEabl-rJ_r34pWx

DOCUMENT NAME:

Brf Råsundavägen 69 i Solna, 769627-9681 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5c35d618299c390334482b638e518409a7baf590d68e75a302e8aee7cf28c1de55e3458cc3798f488fd90a77f050cc29e6340e3a33aeab6e81b21af74460d776

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. HÅKAN BONNEVIER hakan.bonnevier@bellbird.se |  Signed Authenticated | 21.04.2026 13:02 21.04.2026 12:58 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.255.220.46 |
| 2. Stefan Säll stefan.sall02@gmail.com |  Signed Authenticated | 21.04.2026 18:20 21.04.2026 18:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.67.63.125 |
| 3. Gustaf Nils Henrik Lindström gustaf.lindstrom99@gmail.com |  Signed Authenticated | 22.04.2026 08:53 22.04.2026 08:53 | eID Low | Swedish BankID IP: 80.169.185.14 |
| 4. Paul Tolj paul.tolj@gmail.com |  Signed Authenticated | 28.04.2026 18:21 28.04.2026 18:21 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.249.60.1 |
| 5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se |  Signed Authenticated | 30.04.2026 06:20 30.04.2026 06:17 | eID Low | Swedish BankID IP: 212.119.51.79 |

* 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 Bostadsrättsförening Råsundavägen 69 i Solna, org.nr. 769627-9681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Råsundavägen 69 i Solna för räkenskapsåret 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Råsundavägen 69 i Solna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 06:19

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 21.04.2026 10:29

DOCUMENT ID:

S1uuS2Ep-l

ENVELOPE ID:

H1D_ShVabl-S1uuS2Ep-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Råsundavägen.pdf

2 pages

SHA-512:

f9d7c5fa8a7ef50e9a258b9c497cab7f0be2496738b8c54
b2e6df1203aefc968a849b770f83fe9457f905401fcf3031
3bc4280469622023672a04591508ae44f

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Kurt Magnus Emilsson | Signed | 30.04.2026 06:19 | eID | Swedish BankID |
| magnus.emilsson@borevision.se | Authenticated | 30.04.2026 06:17 | Low | IP: 212.119.51.79 |

* 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



PADES
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