

# Årsredovisning 2023

## Brf Räfsan 153

769633-1136



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Räfsan 153

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>



## 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 Stockholm.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-16 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räfsan 7	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 56 bostadsrätter om totalt 3 233 kvm och 4 lokaler om 1 733 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Sven Alf Joakim Eleby	Ordförande
Erika Berglund	Styrelseledamot
Fabian Berne	Styrelseledamot
Karin Ives	Styrelseledamot
Karin Lena Hillevi Berglund	Styrelseledamot
Kristofer Arbeus	Styrelseledamot

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Andreas Wassberg     Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Planerade underhåll

- 2024** Entréport
- 2024** Ventilation lägenheter
- 2025** Ytskikt samt kök hyreslägenheter
- 2025** Armaturer gemensamma utrymmen
- 2026** Fasad- och fönsterrenovering, bygglov balkonger
- 2027** Trapphusrenovering

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har vi höjt medlemsavgifterna med 15% den 1 april 2023. I november 2023 upplät föreningen en bostad med bostadsrätt, vilket möjliggjorde en amortering på lånen med 4 mkr.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 249 699	3 349 779	3 309 393	3 545 313
Resultat efter fin. poster	54 975	-5 517 506	-12 731 054	370 622
Soliditet (%)	68	66	66	69
Yttre fond	150 979	106 976	289 591	182 615
Taxeringsvärde	150 979 000	150 979 000	106 976 000	106 976 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	632	616	616
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,5	52,3	52,1	48,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 545	21 348	21 402	21 429
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 201	12 037	12 067	12 082
Sparande per kvm totalyta, kr	201	46	41	90
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	22	14	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	116	128	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	23	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	169	161	163	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,45	1,48	1,67
Räntekänslighet (%)	26,31	33,80	34,73	35,20

**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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	153 980 822	-	2 727 837	156 708 659
Upplåtelseavgifter	3 391 858	-	1 122 163	4 514 021
Fond, yttre underhåll	106 976	-	44 003	150 979
Balanserat resultat	-34 134 491	-5 517 506	-44 003	-39 695 999
Årets resultat	-5 517 506	5 517 506	54 975	54 975
<b>Eget kapital</b>	<b>117 827 660</b>	<b>0</b>	<b>3 904 975</b>	<b>121 732 635</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, minst 0,1% av taxeringsvärdet. Ianspråktagande av fond för yttre underhåll har skett för att täcka delar av föreningens underhållskostnader under året

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

<b>Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande</b>	-39 695 999
<b>Reservering fond för yttre underhåll</b>	150 979
<b>Att från yttre fond i anspråk ta</b>	-150 979
<b>Årets resultat</b>	54 975
<b>Totalt</b>	-39 641 024

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Till balanserat resultat</b>	<b>-39 641 024</b>
---------------------------------	--------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 249 699	3 349 779
Övriga rörelseintäkter	3	19 581	28 292
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 269 281</b>	<b>3 378 071</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 871 817	-6 588 064
Övriga externa kostnader	8	-320 024	-595 235
Personalkostnader	9	-103 493	-95 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-743 568	-737 988
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 038 902</b>	<b>-8 016 501</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 230 378</b>	<b>-4 638 429</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	10 214	-8 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 185 618	-870 705
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 175 403</b>	<b>-879 076</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>54 975</b>	<b>-5 517 506</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>54 975</b>	<b>-5 517 506</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	176 637 706	177 368 962
Maskiner och inventarier	13	105 659	80 795
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>176 743 365</b>	<b>177 449 757</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>176 743 365</b>	<b>177 449 757</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 911	42 411
Övriga fordringar	14	259 376	409 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	129 013	129 087
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>409 300</b>	<b>580 972</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 468 917	851 679
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 468 917</b>	<b>851 679</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 878 217</b>	<b>1 432 651</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>178 621 582</b>	<b>178 882 408</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		161 222 680	157 372 680
Fond för yttre underhåll		150 979	106 976
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>161 373 659</b>	<b>157 479 656</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-39 695 999	-34 134 491
Årets resultat		54 975	-5 517 506
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-39 641 024</b>	<b>-39 651 996</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>121 732 635</b>	<b>117 827 660</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	30 475 000	25 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 475 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		25 150 000	34 775 000
Leverantörsskulder		195 741	293 555
Skatteskulder		209 040	333 120
Övriga kortfristiga skulder		126 456	79 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	732 710	573 967
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 413 947</b>	<b>36 054 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>178 621 582</b>	<b>178 882 408</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 230 378</b>	<b>-4 638 429</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	743 568	737 988
	<b>1 973 946</b>	<b>-3 900 441</b>
Erhållen ränta	10 214	411
Erlagd ränta	-1 178 468	-870 701
Erhållen utdelning	0	-8 782
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>805 693</b>	<b>-4 779 514</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	171 672	97 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 951	-2 720 926
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>954 414</b>	<b>-7 402 875</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 176	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	3 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37 176</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 850 000	0
Amortering av lån	-4 150 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>617 238</b>	<b>-4 552 875</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>851 679</b>	<b>5 404 553</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 468 917</b>	<b>851 679</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Räfsan 153 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 %
Installationer	6,67 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 589 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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	2 115 133	1 768 407
Övriga årsavgifter	-80 592	0
Hysesintäkter, bostäder	615 252	602 464
Hysesintäkter, lokaler	1 231 878	942 823
Hysesintäkter, p-platser	324 763	13 106
Övriga intäkter	43 265	22 979
<b>Summa</b>	<b>4 249 699</b>	<b>3 349 779</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vidarefakturering	0	28 286
Vidarefakturering moms	3 846	0
Öres- och kronutjämning	-9	6
Övriga intäkter	60	0
Elstöd	15 684	0
<b>Summa</b>	<b>19 581</b>	<b>28 292</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	57 069	80 273
Städning	58 957	56 473
Besiktning och service	12 408	16 791
Snöskottning	6 241	16 084
<b>Summa</b>	<b>134 675</b>	<b>169 621</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande reparationer	263 364	151 922
Försäkringsskador	0	58 280
Planerat underhåll	199 985	5 005 913
<b>Summa</b>	<b>463 350</b>	<b>5 216 115</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	94 004	110 229
Uppvärmning	611 019	574 929
Vatten	133 369	113 513
Sophämtning	121 433	115 003
<b>Summa</b>	<b>959 825</b>	<b>913 674</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	81 727	69 191
Övrigt	25 879	20 463
Kabel-TV/Bredband	23 286	20 475
Fastighetsskatt	183 075	178 525
<b>Summa</b>	<b>313 967</b>	<b>288 654</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	12 000	4 749
Övriga förvaltningskostnader	72 238	30 264
Revisionsarvoden	25 243	22 838
Ekonomisk förvaltning	102 067	97 745
Konsultkostnader	0	220 164
Övriga externa kostnader	20 671	76 120
Juridiska kostnader	87 806	143 354
<b>Summa</b>	<b>320 024</b>	<b>595 235</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Sociala avgifter	24 743	22 764
<b>Summa</b>	<b>103 493</b>	<b>95 214</b>

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Försäljning fondinnehav	0	-8 782
Ränteintäkter från bank	5 822	0
Ränteintäkter skattekonto	4 392	411
<b>Summa</b>	<b>10 214</b>	<b>-8 371</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 184 896	869 725
Övriga räntekostnader	722	980
<b>Summa</b>	<b>1 185 618</b>	<b>870 705</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	180 949 120	180 949 120
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>180 949 120</b>	<b>180 949 120</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 580 158	-2 848 902
Årets avskrivning	-731 256	-731 256
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 311 414</b>	<b>-3 580 158</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>176 637 706</b>	<b>177 368 962</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 823 222</i>	<i>107 823 222</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 400 000	47 400 000
Taxeringsvärde mark	103 579 000	103 579 000
<b>Summa</b>	<b>150 979 000</b>	<b>150 979 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	100 995	100 995
Inköp	37 176	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>138 171</b>	<b>100 995</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-20 200	-13 468
Avskrivningar	-12 312	-6 732
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-32 512</b>	<b>-20 200</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>105 659</b>	<b>80 795</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	257 583	407 786
Övriga fordringar	1 793	1 688
<b>Summa</b>	<b>259 376</b>	<b>409 474</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 889	9 287
Försäkringspremier	92 635	88 633
Kabel-TV/Bredband	6 128	5 791
Förvaltning	26 361	25 376
<b>Summa</b>	<b>129 013</b>	<b>129 087</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2025-09-30	4,66 %	14 625 000	14 775 000
Danske Bank	2025-04-30	4,60 %	5 000 000	5 000 000
Danske Bank	2024-04-02	1,19 %	25 000 000	25 000 000
Danske Bank	2025-09-30	4,66 %	11 000 000	15 000 000
<b>Summa</b>			<b>55 625 000</b>	<b>59 775 000</b>
Varav kortfristig del			<b>25 150 000</b>	<b>34 775 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 875 000 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	476
Städning	2 818	2 688
El	11 674	19 301
Uppvärmning	92 252	83 823
Vatten	23 042	21 043
Styrelsearvode	154 600	75 850
Sophämtning	13 353	12 339
Sociala avgifter	53 566	28 823
Utgiftsräntor	9 565	2 415
Förutbetalda avgifter/hyror	351 840	307 209
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>732 710</b>	<b>573 967</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000



## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 15% den 1 april 2024.

Ett av lånen har omförhandlats, och räntan har ökat från 1,19 % till 4,56 % för detta lån.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum



Sven Alf Joakim Eleby  
Ordförande



Erika Berglund  
Styrelseledamot



Fabian Berne  
Styrelseledamot



Karin Ives  
Styrelseledamot



Karin Lena Hillevi Berglund  
Styrelseledamot



Kristofer Arbeus  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_



Edlund och Partners AB  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516188168

## Dokument

ÅR-Brf Räfsan 153 23  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-04-26 08:25:56 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2024-04-26 15:20:39 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se

## Signerare

Andreas Wassberg (AW)  
Edlund & Partners AB  
Andreas@edlundpartners.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2024-04-26 15:20:39 CEST (+0200)

Joakim Eleby (JE)  
Brf Räfsan 153  
joakim@artprojekt.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JE'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven  
Alf Joakim Eleby"  
Signerade 2024-04-26 08:48:14 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516188168

Kristofer Arbeus (KA)  
Brf Råfsan 153  
k.arbeus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTOFER ARBEUS"  
Signerade 2024-04-26 09:24:47 CEST (+0200)

Erika Berglund (EB)  
Brf Råfsan 153  
ajmerika@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ERIKA BERGLUND"  
Signerade 2024-04-26 11:01:51 CEST (+0200)

Karin Lena Hillevi Berglund (KLHB)  
Brf Råfsan 153  
lenablund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARIN LENA HILLEVI BERGLUND"  
Signerade 2024-04-26 13:54:38 CEST (+0200)

Fabian Berne (FB)  
Brf Råfsan 153  
fabian@ogeborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FABIAN MARKUS BERNE"  
Signerade 2024-04-26 09:27:45 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516188168

Karin Ives (KI)  
Brf Räfsan 153  
*karin@ballbreaker.se*



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karin Ives', positioned below a horizontal line.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karin Charlotta Ives"  
Signerade 2024-04-26 09:51:59 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Räfsan 153, org.nr 769633-1136

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 153 för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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

Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Räfsan 153 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516003466

## Dokument

RB-Brf Råfsan 153 23  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-04-26 13:57:01 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2024-04-26 15:21:21 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se

## Signerare

Andreas Wassberg (AW)  
Edlund & Partners AB  
Andreas@edlundpartners.se



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AW'.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2024-04-26 15:21:21 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557516003466

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

