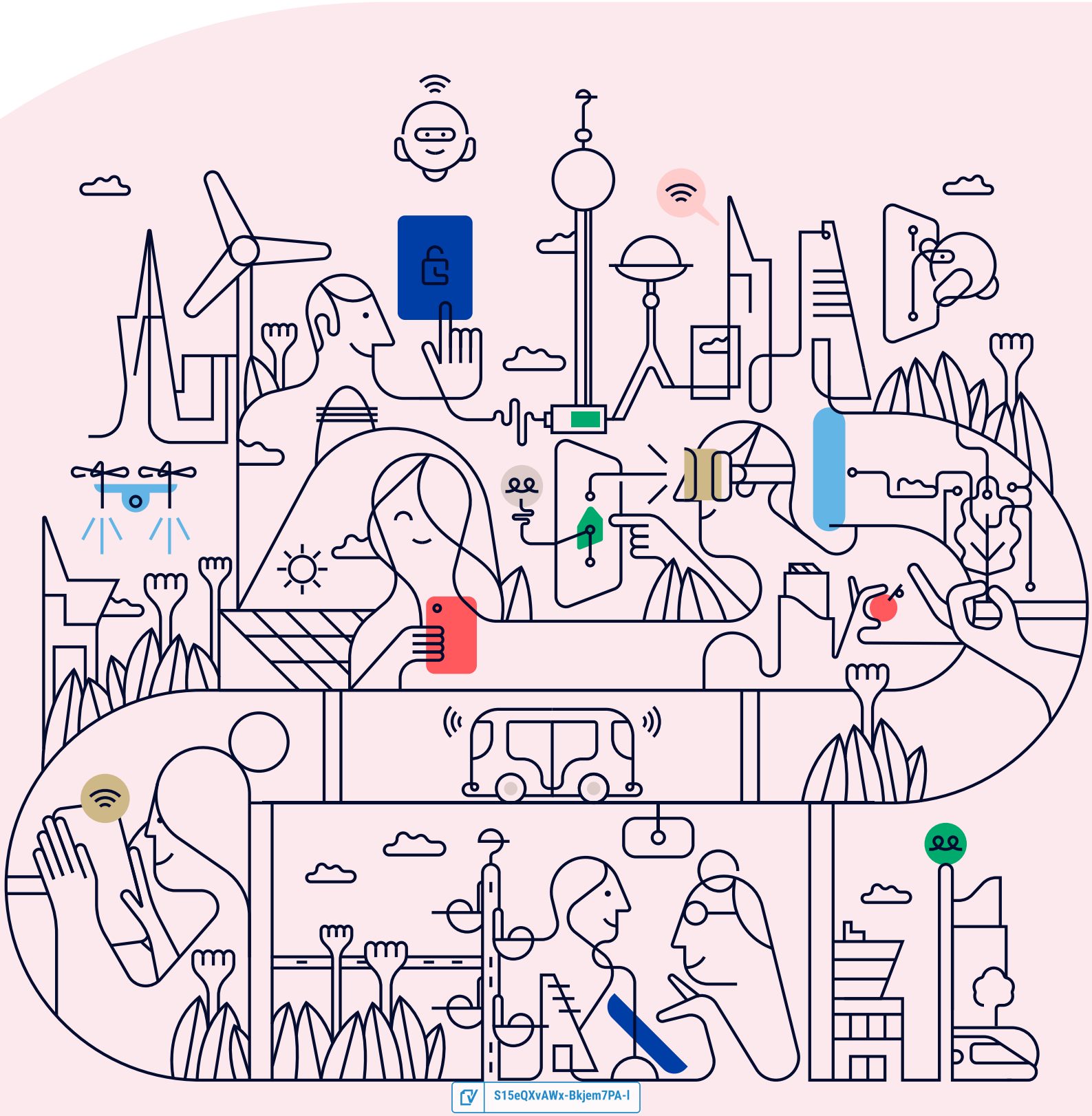
2025

Årsredovisning

Brf Räven nr 2



S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf Räven nr 2

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. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räven 2	1981	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 657 kvm och 3 lokaler om 273 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 932 kvm.

Styrelsens sammansättning

Josefine Vännman	Ordförande
Abiot Karlsson	Styrelseledamot
Karin Norman	Styrelseledamot
Eva Margareta Ullberg	Kassör

Valberedning

Sofia Wissén
Sofia Willenfors

Firmateckning

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

Revisorer

Carl Johan Alexander Berglund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

1993-2007	Omputsning av fasad - Gårdsfasad 1993, gatufasad 2007.
1993-2008	Nya balkonger
1999-2001	Rörstambyte Omläggning av tak - Delvis i samband med vindsvåningar. Nyinstallation hiss - Nytt maskineri och förlängning. Elstambyte - Partiella i gatuhuset.
2011-2012	Omläggning av tak
2015-2016	Optimering av värmesystem
2018-2019	Värmeslingor under gångvägar på gården
2019	Renoverade port mot gatan. Renovering av fönster mot gården på plan 4
2020	Rivning av gård ner till bjälklaget
2020-2021	Återställning av gården inklusive nytt tätskikt.
2021	Installation av automatisk dörröppning i entré mot gatan. Ommålning av utsatta ytor i allmänna utrymmen på gatuplan inklusive slipning av golv.
2022	Målning av tak & fasad mot gård & stall Renovering av fönster plan 3-5 Ny balkong i gårdshuset Iordningställande av gården Obligatorisk ventilationskontroll av hela fastigheten
2023	Renovering av fönster Rengöring och inoljning av miljöhus Renoverade porten mot gården

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El- och rör	Svanströms el/VVS
Elleverantör	Vattenfall
Energi- och temperaturövervakning och optimering	Kiona
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Gallagher
Kollektivt bredbandsabbonemang	Bredband 2
Lägenhetsregister	SBC
Serviceavtal hiss	St. Eriks Hiss
Sophämtning hushållsavfall	Stockholm Vatten- och avfall
Sophämtning utöver hushållsavfall	Ragn- Sells
Städning allmänna utrymmen	Sveing
Uppkopplade brand- och vattenvarnare	Tryva

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under augusti månad välkomnade föreningen en ny hyresgäst i Miyo House. Vi hälsar vår nya hyresgäst varmt välkommen till föreningen.

Styrelsen har beslutat att föreningen från och med räkenskapsåret 2026 ska tillämpa K3 (BFNAR 2012:1) som redovisningsregelverk istället för K2 som tidigare tillämpats. Bakgrunden till förändringen är nya krav från Bokföringsnämnden. De nya kraven på obligatorisk K3 syftar till att ge en mer långsiktig och rättvisande bild av föreningens ekonomi, bland annat genom komponentavskrivning av fastigheten. Förändringen kommer att påverka resultatet i årsredovisningen men inte föreningens kassaflöde. Förberedelser och anpassning av redovisningsprinciper har påbörjats under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 951 286	1 944 409	1 709 710	1 677 535
Resultat efter fin. poster	36 487	-291 886	-2 854 440	-949 033
Soliditet (%)	56	56	57	69
Yttre fond	482 777	282 378	282 378	378 750
Taxeringsvärde	145 237 000	152 909 000	152 909 000	152 909 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	482	461	407	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,8	62,2	62,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 996	2 996	2 996	2 181
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 715	2 715	2 715	1 972

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Sparande / kvm totalyta, kr	94	10	-30	-22
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	23	20	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	173	142	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	36	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	232	186	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	4,38	4,29	-
Räntekänslighet (%)	6,21	6,50	7,36	-

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	4 841 330	-	-	4 841 330
Upplåtelseavgifter	18 790 617	-	-	18 790 617
Fond, yttre underhåll	282 378	-81 979	282 378	482 777
Balanserat resultat	-12 680 899	-209 907	-282 378	-13 173 184
Årets resultat	-291 886	291 886	36 487	36 487
Eget kapital	**10 941 540**	**0**	**36 487**	**10 978 027**

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 972 785
Årets resultat	36 487
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	282 378
Totalt	**-13 136 697**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-13 136 697**

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

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 951 287	1 944 409
Övriga rörelseintäkter	3	26 370	22 693
Summa rörelseintäkter		**1 977 657**	**1 967 102**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 263 551	-1 384 735
Övriga externa kostnader	9	-134 424	-220 472
Personalkostnader	10	-73 708	-73 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 604	-239 604
Summa rörelsekostnader		**-1 711 287**	**-1 918 036**
RÖRELSERESULTAT		**266 370**	**49 066**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 260	7 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-234 143	-348 769
Summa finansiella poster		**-229 883**	**-340 952**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**36 487**	**-291 886**
ÅRETS RESULTAT		**36 487**	**-291 886**

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	17 209 301	17 380 061
Markanläggningar	13	1 220 315	1 289 159
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 429 616**	**18 669 220**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 800**	**1 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**18 431 416**	**18 671 020**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 011	8 715
Övriga fordringar	16	1 035 640	741 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	37 492	63 592
Summa kortfristiga fordringar		**1 079 143**	**814 038**
Kassa och bank			
Kassa och bank		54 992	57 192
Summa kassa och bank		**54 992**	**57 192**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 134 135**	**871 229**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 565 551**	**19 542 249**

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 132 259	23 132 259
Fond för yttre underhåll		482 777	282 378
Kapitaltillskott		499 688	499 688
Summa bundet eget kapital		**24 114 724**	**23 914 325**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 173 184	-12 680 899
Årets resultat		36 487	-291 886
Summa fritt eget kapital		**-13 136 697**	**-12 972 785**
SUMMA EGET KAPITAL		**10 978 027**	**10 941 540**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 959 500	7 959 500
Leverantörsskulder		77 687	65 121
Skatteskulder		3 948	3 353
Övriga kortfristiga skulder		169 506	168 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	376 883	404 336
Summa kortfristiga skulder		**8 587 524**	**8 600 709**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 565 551**	**19 542 249**

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**266 370**	**49 066**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	239 604	239 604
	505 974	**288 670**
Erhållen ränta	4 260	7 817
Erlagd ränta	-238 067	-356 705
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**272 167**	**-60 218**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 605	-70 446
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 261	42 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**291 511**	**-88 244**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	0	70 206
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**70 206**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**291 511**	**-18 038**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**782 852**	**800 890**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 074 363**	**782 852**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Räven nr 2 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,50 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	0,50 %
Markanläggningar	0,50 - 5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 231 236	1 173 840
Hyresintäkter lokaler	624 937	638 652
Deb. fastighetsskatt	50 075	49 020
Bredband	50 160	50 160
Hyres- och avgiftsrabatt	-11 093	-11 324
Dröjsmålsränta	65	435
Pantsättningsavgift	2 925	4 011
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	441	294
Vidarefakturerade kostnader	1 070	33 588
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	**1 951 287**	**1 944 409**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	5 940	1 980
Övriga intäkter	1 900	2 608
Återbäring försäkringsbolag	18 530	18 105
Summa	**26 370**	**22 693**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 251
Städning enligt avtal	74 347	77 417
Sotning	0	16 619
Besiktningar	15 598	0
Hissbesiktning	0	1 575
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 250	0
Brandskydd	0	25 027
Bevakning	14 634	2 436
Gårdkostnader	7 579	3 204
Gemensamma utrymmen	833	449
Snöröjning/sandning	6 665	2 705
Serviceavtal	14 077	6 125
Förbrukningsmaterial	109	983
Summa	**143 092**	**137 791**

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	875	0
Hyreslokaler	0	21 875
Dörrar och lås/porttele	4 450	14 367
VVS	12 750	19 206
Värmeanläggning/undercentral	0	4 515
Ventilation	17 500	0
Elinstallationer	0	11 899
Hissar	19 585	23 341
Tak	0	10 375
Fasader	0	10 951
Vattenskada	33 591	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 731
Summa	**88 751**	**123 260**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	13 989
Fasader	0	67 990
Summa	**0**	**81 979**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	66 955	67 039
Uppvärmning	455 022	507 739
Vatten	103 767	106 534
Sophämtning/renhållning	110 760	116 843
Grovsopor	15 569	0
Summa	**752 073**	**798 155**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	136 713	79 461
Självrisk	4 256	35 744
Bredband	48 368	41 880
Fastighetsskatt	90 298	86 580
Korr. fastighetsskatt	0	-115
Summa	**279 635**	**243 550**

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	2 583
Tele- och datakommunikation	927	834
Juridiska åtgärder	0	33 782
Inkassokostnader	1 036	3 497
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	435
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	25 000
Fritids och trivselkostnader	0	1 020
Föreningskostnader	3 116	2 431
Förvaltningsarvode enl avtal	86 063	82 583
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	6 880
Korttidsinventarier	1 772	0
Administration	3 093	9 128
Konsultkostnader	0	38 594
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	**134 424**	**220 472**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	14 908	15 924
Summa	**73 708**	**73 224**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	233 486	348 635
Dröjsmålsränta	461	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	196	134
Summa	**234 143**	**348 769**

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 274 827	21 274 827
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**21 274 827**	**21 274 827**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 894 766	-3 724 006
Årets avskrivning	-170 760	-170 760
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 065 526**	**-3 894 766**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**17 209 301**	**17 380 061**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 147 827*	*2 147 827*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 146 000	40 793 000
Taxeringsvärde mark	98 091 000	112 116 000
Summa	**145 237 000**	**152 909 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 405 355	2 405 355
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**2 405 355**	**2 405 355**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 116 196	-1 047 352
Årets avskrivning	-68 844	-68 844
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 185 040**	**-1 116 196**
Utgående restvärde enligt plan	1 220 315	1 289 159

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 189	132 189
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**132 189**	**132 189**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-132 189	-132 189
Utgående ackumulerad avskrivning	**-132 189**	**-132 189**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 800	1 800
Summa	**1 800**	**1 800**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 567	16 070
Skattefordringar	7 702	0
Transaktionskonto	244 809	203 326
Borgo räntekonto	774 563	522 334
Summa	**1 035 640**	**741 731**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	29 475	28 757
Förutbet försäkr premier	0	26 488
Förutbet bredband	8 017	8 347
Summa	**37 492**	**63 592**

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-02	2,48 %	1 592 000	1 592 000
Stadshypotek	2026-10-21	2,51 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2026-06-10	2,83 %	5 667 500	5 667 500
Summa			**7 959 500**	**7 959 500**
Varav kortfristig del			7 959 500	7 959 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 959 500 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	181	39 284
Uppl kostnad Städning entrepr	6 129	5 976
Uppl kostn el	6 029	6 893
Uppl kostnad Värme	67 486	60 744
Uppl kostn räntor	15 556	19 480
Uppl kostn vatten	17 333	15 672
Uppl kostnad Sophämtning	5 309	4 893
Uppl kostnad arvoden	53 903	53 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 249	16 461
Förutbet hyror/avgifter	187 708	181 833
Summa	**376 883**	**404 336**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 959 500	7 959 500

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen avser att använda föreningens positiva kassaflöde från den löpande verksamheten till att amortera föreningens lån under räkenskapsåret 2026. Styrelsen har valt att lämna föreningens avgifter orörda på grund det positiva kassaflödet samt potentiella nya intäkter från studioverksamheten.

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Stockholm

Josefine Vännman
Ordförande

Abiot Karlsson
Styrelseledamot

Karin Norman
Styrelseledamot

Eva Margareta Ullberg
Kassör

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

Carl Johan Alexander Berglund
Revisor

S15eQXvAWx-Bkjem7PA-I

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 11:33

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 09:57

DOCUMENT ID:
Bkjem7PA-l

ENVELOPE ID:
S15eQXvAWx-Bkjem7PA-l

DOCUMENT NAME:
Brf Räven nr 2, 716417-5296 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
122141e364eaebdc40028e9a2dd3a68530330db1eda3035546c61a8a4d1171c283cf6c6e79633d4f79c6586ed0d0bc7ab3058c263fcdba0420dfd22f521323e1

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. **Malin Josefine Vännman**	**Signed**	**05.05.2026 13:19**	**eID**	**Swedish BankID**
josefine@vannman.com	Authenticated	05.05.2026 13:19	Low	IP: 90.130.63.11
2. **Eva Margareta Ullberg**	**Signed**	**05.05.2026 17:47**	**eID**	**Swedish BankID**
ullberg.eva@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 09:58	Low	IP: 172.253.192.248
3. **KARIN NORMAN**	**Signed**	**07.05.2026 09:19**	**eID**	**Swedish BankID**
Karin.b.norman@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 09:18	Low	IP: 94.255.240.180
4. **ABIOT NETZANET JOHANNA KARLSSON**	**Signed**	**07.05.2026 14:36**	**eID**	**Swedish BankID**
abbikarlsson@email.com	Authenticated	07.05.2026 14:36	Low	IP: 94.255.240.130
5. **Carl Johan Alexander Berglund**	**Signed**	**11.05.2026 11:33**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@berglundsrevision.com	Authenticated	11.05.2026 11:32	Low	IP: 194.68.81.196

* 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 Brf Räven nr 2, org.nr 716417-5296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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 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 (våra) uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

BkxqgQQv0bx-SJsgQXP0WI

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 Brf Räven nr 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

BkxqgQQv0bx-SJsgQXP0WI

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johan Berglund

Auktoriserad revisor

BkxqgQQv0bx-SJsgQXP0WI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 11:35

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 09:57

DOCUMENT ID:
SJsgQXP0Wl

ENVELOPE ID:
BkxqgQQv0bx-SJsgQXP0Wl

DOCUMENT NAME:
RB brf Räven 2 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
9db018948e40c61d11af61e9c9d5cf09ce9519d38fa34b53dfbd7f578c23a4607149671fda980453ad1d2e8ff98a9a60bc78ba0feab81c6b8c1d8fb39faea850

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Carl Johan Alexander Berglund**	**Signed**	**11.05.2026 11:35**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@berglundsrevision.com	Authenticated	11.05.2026 11:34	Low	IP: 194.68.81.196

* 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