



Välkommen till årsredovisningen för Brf Räven 11

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 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
RÅVEN 11	1982	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 2 441 kvm och 1 lokal om 83 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 524 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Malmgren	Ordförande
Christopher Darnay	Suppleant
Gunilla Birgitta Ruth Spongh	Styrelseledamot
Mattias Juhlin	Styrelseledamot

Valberedning

Bengt Jangfeldt och Gustav Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Artvin Revisor 242 Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av fläktar på taket
Stamspolning
- 2023-2024 ● Fasadrenovering
- 2024 ● Obligatorisk Ventilationskontroll
Översyn sophantering
Sotning av eldstäder och röckanaler
- 2025 ● Renovering till följd av vattenskador
Tvättstuga

Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering till följd av vattenskador
Åtgärder av Anticimex i källaren
Stamspolning
- 2027 ● Översyn elcentral
- 2028 ● Översyn värmecentral

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	POS Fastighetsvård AB
Internet och TV	Telenor Sverige AB & Tele2 AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hiss	Hissen AB
Snöskottning av yttertak	CC Plåt & Tak AB
Trappstädning	Anders Lindberg Städservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Reglering avseende vattenskador med försäkringsbolag kommer ske under 2026.

Ny underhållsplan kommer upprättas under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har upptagit nya lån på 2 mkr hos SEB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal har tecknats med Tele2.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 27 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 563 713	1 458 868	1 303 532	1 180 197
Resultat efter fin. poster	-928 926	-1 300 201	-4 370 788	-295 098
Soliditet (%)	0	0	0,6	53
Yttre fond	396 780	419 121	981 580	624 209
Taxeringsvärde	132 260 000	139 707 000	139 707 000	139 707 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	441	401	348	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,9	63,8	63,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 164	3 358	3 366	1 328
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 027	3 247	3 255	1 284
Sparande / kvm totalyta, kr	-7	-60	-99	-20
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	21	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	146	162	137	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	70	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	254	186	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	4,26	4,40	-
Räntekänslighet (%)	9,43	8,37	9,68	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del på kostnader till följd av vattenskador där reglering med försäkringsbolag kommer ske under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 960 814	-	-	4 960 814
Upplåtelseavgifter	460 714	-	-	460 714
Fond, yttre underhåll	419 121	-419 121	396 780	396 780
Kapitaltillskott	1 341 896	-	-	1 341 896
Balanserat resultat	-7 644 663	-881 080	396 780	-8 922 523
Årets resultat	-1 300 201	1 300 201	-928 926	-928 926
Eget kapital	-1 762 319	0	-928 926	-2 691 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 525 743
Årets resultat	-928 926
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-396 780
Totalt	-9 851 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-9 851 450

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	1 563 713	1 462 341
Övriga rörelseintäkter	3	23 468	73 369
Summa rörelseintäkter		1 587 181	1 535 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 904 818	-2 171 359
Övriga externa kostnader	9	-184 007	-158 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 460	-164 460
Summa rörelsekostnader		-2 253 285	-2 494 602
RÖRELSERESULTAT		-666 103	-958 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 778	8 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-267 601	-350 005
Summa finansiella poster		-262 823	-341 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-928 926	-1 300 201
ÅRETS RESULTAT		-928 926	-1 300 201

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	5 866 460	6 011 396
Markanläggningar	12	439 664	459 188
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 306 124	6 470 584
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 306 324	6 470 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 763	0
Övriga fordringar	15	1 432 682	262 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	67 223	75 286
Summa kortfristiga fordringar		1 505 668	337 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 505 668	337 475
SUMMA TILLGÅNGAR		7 811 991	6 808 259

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 421 528	5 421 528
Fond för yttre underhåll		396 780	419 121
Kapitaltillskott		1 341 896	1 341 896
Summa bundet eget kapital		7 160 204	7 182 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 922 523	-7 644 663
Årets resultat		-928 926	-1 300 201
Summa fritt eget kapital		-9 851 450	-8 944 864
SUMMA EGET KAPITAL		-2 691 246	-1 762 319
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 164 900	6 196 500
Leverantörsskulder		76 769	102 086
Skatteskulder		231	4 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	261 337	267 745
Summa kortfristiga skulder		10 503 237	6 570 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 811 991	6 808 259

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-666 103	-958 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	164 460	164 460
	-501 643	-794 432
Erhållen ränta	4 778	8 696
Erlagd ränta	-267 307	-353 533
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-764 172	-1 139 269
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 930	-68 224
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-36 035	-83 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-798 277	-1 291 274
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-31 600	-19 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 968 400	-19 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 170 123	-1 310 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	230 874	1 541 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 400 997	230 874

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råven 11 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, 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	1,50 - 3,33 %
Markanläggningar	3,33 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 077 448	979 516
Hysesintäkter lokaler	485 676	479 352
Pantsättningsavgift	588	573
Vidarefakturerade kostnader	0	2 900
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	1 563 713	1 462 341

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 500	0
Försäkringsersättning	20 968	73 369
Summa	23 468	73 369

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	34 800	37 587
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 994	4 446
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 789	7 113
Städning enligt avtal	108 750	112 917
Städning utöver avtal	0	4 489
Sotning	0	18 005
Besiktningar	47 664	18 893
Hissbesiktning	2 889	5 019
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	21 244
Brandskydd	0	1 200
Gårdkostnader	2 694	0
Gemensamma utrymmen	16 156	4 082
Snöröjning/sandning	9 659	9 356
Serviceavtal	8 111	5 089
Serviceavtal, hissar	3 009	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 481
Förbrukningsmaterial	2 863	0
Summa	247 378	250 921

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 536	0
Huskropp utvändigt	0	688
Tvättstuga	13 071	0
Trapphus/port/entr	494	0
Dörrar och lås/porttele	5 548	3 313
VVS	0	7 723
Ventilation	0	54 000
Elinstallationer	548	0
Hissar	13 559	17 357
Tak	0	6 825
Fönster	0	6 399
Vattenskada	747 420	74 364
Summa	790 176	170 669

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	106 410
Fasader	0	876 893
Summa	0	983 303

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	60 495	53 824
Uppvärmning	369 073	408 672
Vatten	102 171	177 916
Sophämtning/renhållning	117 544	42 602
Grovsopor	1 283	0
Summa	650 566	683 014

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 147	0
Självrisk	71 703	0
Kabel-TV	18 157	14 985
Bredband	5 783	3 687
Fastighetsskatt	61 908	64 780
Summa	216 698	83 452

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 527	4 113
Revisionsarvoden extern revisor	12 550	58 325
Fritids och trivselkostnader	484	0
Föreningskostnader	2 332	2 111
Förvaltningsarvode enl avtal	70 347	67 505
Pantsättningskostnad	882	860
Administration	43 297	2 314
Konsultkostnader	38 925	17 185
Tidningar och facklitteratur	400	689
Bostadsrätterna Sverige	4 490	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	184 007	158 783

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	267 565	349 802
Dröjsmålsränta	36	203
Summa	267 601	350 005

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 047 695	9 047 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 047 695	9 047 695
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 036 299	-2 891 363
Årets avskrivning	-144 936	-144 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 181 235	-3 036 299
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 866 460	6 011 396
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 616 900</i>	<i>1 616 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 165 000	37 027 000
Taxeringsvärde mark	89 095 000	102 680 000
Summa	132 260 000	139 707 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	686 160	686 160
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	686 160	686 160
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-226 972	-207 448
Årets avskrivning	-19 524	-19 524
Utgående ackumulerad avskrivning	-246 496	-226 972
Utgående restvärde enligt plan	439 664	459 188

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 494	82 494
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 494	82 494
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-82 494	-82 494
Utgående ackumulerad avskrivning	-82 494	-82 494
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	200	200
Summa	200	200

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 685	31 315
Transaktionskonto	346 589	198 805
Borgo räntekonto	1 054 408	32 069
Summa	1 432 682	262 189

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 365	7 483
Förutbet försäkr premier	59 883	59 147
Förutbet kabel-TV	2 817	5 019
Förutbet bredband	158	737
Upplupna intäkter	0	2 900
Summa	67 223	75 286

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB			0	596 500
SEB			0	1 600 000
SEB			0	500 000
SEB			0	500 000
SEB			0	2 000 000
SEB	2026-06-28	3,39 %	2 000 000	2 000 000
SEB			0	1 000 000
SEB	2026-12-28	2,23 %	2 721 633	0
SEB	2026-12-28	2,23 %	2 721 634	0
SEB	2026-12-28	2,23 %	2 721 633	0
Summa			10 164 900	8 196 500
Varav kortfristig del			10 164 900	6 196 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 674 700 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
Upplupna kostnader	3 046	17 126
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 400	2 900
Uppl kostn el	5 064	4 226
Uppl kostnad Värme	50 218	49 131
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	29 200
Uppl kostn räntor	9 529	9 235
Uppl kostn vatten	17 067	15 459
Uppl kostnad Sophämtning	17 853	15 819
Uppl kostn bredband	780	0
Förutbet hyror/avgifter	133 380	124 649
Summa	261 337	267 745

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 192 000	8 236 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Gunilla Birgitta Ruth Spongh
Styrelseledamot

Jan Malmgren
Ordförande

Mattias Juhlin
Styrelseledamot

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

242 Revision AB
Per Artvin
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 17:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 13:36

DOCUMENT ID:

SJ5VZkH6Zg

ENVELOPE ID:

HktNbyB6bl-SJ5VZkH6Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Råven 11, 716417-8571 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

56a3f349305792d2604348f1f9faa051882f1a418544fda
b848cf6b61b5add670cbd3b06bf0c403fe6cdfb838eec
9aca804dbfc0f3567763e911091d92f636

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. JAN MALMGREN jan.malmgren@jm.pp.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:20 21.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.70.115
2. Gunilla Birgitta Ruth Spon gh gunilla.spongh@gmail.co m	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:26 21.04.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.27
3. MATTIAS JUHLIN mattias.juhlin@live.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:01 24.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.65.107
4. PER ARTVIN per.artvin@242revision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:50 24.04.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 195.78.141.12

* 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 Råven 11

Org.nr. 716417-8571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Råven 11 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 Standard 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 upphöra med 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Råven 11 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Artvin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 17:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 21.04.2026 13:36

DOCUMENT ID:

Hyu4-JS6-l

ENVELOPE ID:

SJOEbyr6-e-Hyu4-JS6-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Råven 11.pdf

4 pages

SHA-512:

705c8a4a915152e8afc3b157ac62d48ab91f89285ea8f4
7f415ed97ca6a1651b049bd733481c4bdb255c66b208e
d5ed9fa5816bf8dc572afeef7e82c5e94d411

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ARTVIN	Signed	24.04.2026 17:51	eID	Swedish BankID
per.artvin@242revision.se	Authenticated	24.04.2026 17:50	Low	IP: 195.78.141.12

* 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