

# Brf Räv saxen

Org.nr: 769606-9959

## Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Rävsaen, organisationsnummer 769606-9959, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001.

Ekonomisk plan registrerades år 2023.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2008.

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2009 I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 37 bostadsrätter. Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsbolag och enligt inkomstskattelagen utgör en äkta förening.

### Försäkring

S&P Insurance Consulting AB

Ansvarsförsäkring ingår. Bostadsrättstillägg ingår inte.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-23.

På stämman deltog 16 medlemmar.

### Styrelse

Ordförande	Inge Bhatt
Ledamot	Ylva Nilsson
Ledamot	Anders Pihl
Ledamot	Paul Simpson Östangård
Ledamot	Ingrid Widgren

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Cecilia Bertholds sammankallande, och August Happ och Lisa Sarban

Styrelsen har under året hållit 7sammanträden.

### Revisor

Extern	KPMG
	Torbjörn Larsson, auktoriserad revisor

### Information om fastigheten

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler. Föreningen innehar en gästlägenhet som kan disponeras av medlemmarna.

Fastighetsbeteckning: Rävaxen 5, Rävaxen 6, Rävaxen 7

Föreningens adresser:

Hubertusgatan 2, Hubertusgatan 4, Artemisgatan 51, Artemisgatan 53, Artemisgatan 55,  
Artemisgatan 57, Artemisgatan 59, Artemisgatan 61, Artemisgatan 63, Artemisgatan 65,  
Artemisgatan 69

Nybyggnadsår: 1938

Ombyggnadsår: 2023

Värdeår: 2000/2005

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	2	
2 rok	36	
3 rok	12	
4 rok	3	
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>2 808</b>

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	3	172
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>172</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 56**

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	2	98

**Totalt antal lokaler: 2**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 3 078**

### P-platser

	Antal platser
	3

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
ekonomisk förvaltning	Delagott AB
kabel TV	Tele2/Comhem
teknisk förvaltning	BRF Partner AB
fastighetsskötsel och trädgård	BRF Partner AB
jour	Dygnet AB
fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
el	Fortum AB
drift låssystem	Storstadens Lås AB
städning	Minic Profallt Städ AB
grovsopor	PreZero AB
färskvatten, avlopp och hushållsavfall	SVOA
fiberanslutning	STOKAB
internet och lokalt nät	Ownit AB

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-04-12

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
rörstambyte	2000/2024	
elstambyte	2000/2024	
fjärrvärme	2012	
källsortering	2015	
bredband och fiber	2015	
fönsterunderhåll	2015	
ny undercentral	2016	
nya radiatorventiler	2017	
nya tak	2017	
ombyggnad av föreningslokal	2019-2020	
OVK	2021/2024	
byte av V/A servis port 65	2021	
energideklaration	2021/2024	
injustering ventilation	2023	
ombyggnad lokaler till 11 nya lägenheter	2023-2024	
byte V/A servis A69 och H4	2025	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har präglats av en större ombyggnation av den tidigare förskolelokalen till bostäder. Arbetena påbörjade i juni 2023 och avslutades i juni 2024. Resultatet har blivit enligt plan och de nya bostadsrätterna såldes vidare av exploatören i Q2 2024. I samband med ombyggnaden har föreningen tillförts en bastuanläggning samt ett nytt cykel- och barnvagnsrum. Ventilationsanläggningen har uppgraderats med återvinning av värmeenergi från de nya lägenheterna.

#### Ekonomi

Föreningen har för verksamhetsåret övergått till redovisning enligt K3. Föreningen justerade avgifterna per den 1/7 2023 enligt den nya ekonomiska planen, vilket i praktiken innebar en höjning med ca. 10%. Föreningen justerade även avgifterna och p-platshyror med 10% per den 1/1 2024. Föreningen har under året haft förväntade projektkostnader hänförliga till ombyggnaden om ca. 4 mkr, bl.a. konsult- och byggkostnader. Den fria likviditeten har räntelämplats hos Nordea respektive SBAB, vilket har bidragit till ett positivt räntenetto.

#### Händelser efter räkenskapsåret

Ett lån på 8,5 mkr amorterades i sin helhet på villkorsändringsdagen den 17/7 2024.

## Medlemsinformation

62 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 64

**53 bostadsrätter**

**64 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	2 607	3 574	3 541	3 475
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 538	- 790	- 811	- 499
Soliditet <sup>1</sup> , %	79	67	64	64
Räntekänslighet	8	13	19	20
Energikostnad/kvm totalyta (el, värme & vatten)	354	284	267	237
Sparande/kvm totalyta	59	210	211	277
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	732	502	705	705
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 492	6 505	13 325	13 524
Skuld/kvm upplåten med bostadsrätt	5 672			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	40	38	39

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

\*Föreningen har under räkenskapsåret 2022/2023 låtit upplåta lokalyta till 11 st blivande bostadsrätter, vilket påverkar jämförelsetalen från 2022/2023 och framåt.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket kan hänföras till avskrivningar på byggnad och inventarier. Likviditeten och kassaflödet är god och finansiering för framtida underhåll betraktas ej som ett problem.

### Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsen har inte beslutat om förändringar av avgifterna, men bevakar kostnadsutvecklingen noga. Justeringar kan inte uteslutas.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 455 003	445 401	17 694 022	- 8 015 203	- 790 346	<b>77 788 877</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
lanspråktagande fond för yttre underhåll		-87 959		87 959		<b>0</b>
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 790 346	790 346	<b>0</b>
Årets resultat					- 526 892	<b>- 526 892</b>
Belopp vid årets utgång	<b>68 455 003</b>	<b>357 442</b>	<b>17 694 022</b>	<b>- 8 717 590</b>	<b>- 526 892</b>	<b>77 261 985</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 717 590
Årets resultat	- 537 532
<b>Totalt</b>	<b>- 9 255 122</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	- 387 753
Balanseras i ny räkning	- 8 867 369
<b>Totalt</b>	<b>- 9 255 122</b>

# Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 607 301	3 574 371
Övriga rörelseintäkter	3	16 363	92
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 623 664</b>	<b>3 574 463</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-2 288 314	-2 502 734
Administration och förvaltning	5	-318 342	-1 098 236
Personalkostnader	6	-171 915	-113 505
Avskrivningar		-596 650	-491 737
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 375 221</b>	<b>-4 206 212</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-751 557</b>	<b>-631 749</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		405 171	46 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 146	-205 344
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>214 025</b>	<b>-158 597</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-537 532</b>	<b>-790 346</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-537 532</b>	<b>-790 346</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-537 532</b>	<b>-790 346</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	71 801 124	71 936 586
Inventarier, verktyg och installationer	8	223 981	0
Pågående arbeten	9	4 048 263	461 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 073 368</b>	<b>72 397 775</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>76 073 368</b>	<b>72 397 775</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		40 185	21 836 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178 518	7 254
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>218 703</b>	<b>21 844 149</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	22 104 165	2 775 542
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>22 104 165</b>	<b>2 775 542</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 322 868</b>	<b>24 619 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 396 236</b>	<b>97 017 465</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		86 149 025	86 149 025
Förslagsinsatser		357 442	445 401
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 506 467</b>	<b>86 594 426</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 717 590	-8 015 203
Årets resultat		-537 532	-790 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 255 122</b>	<b>-8 805 549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>77 251 345</b>	<b>77 788 877</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	16 762 813
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>16 762 813</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>16 762 813</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	16 903 417	1 745 000
Leverantörsskulder		3 745 993	490 110
Skatteskulder		36 640	55 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 841	174 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 144 891</b>	<b>2 465 775</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>21 144 891</b>	<b>2 465 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 396 236</b>	<b>97 017 465</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-751 557	-631 750
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	596 650	491 737
<b>Summa</b>	<b>-154 907</b>	<b>-140 013</b>
Erhållen ränta	405 171	46 747
Erlagd ränta	-191 146	-205 344
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>59 118</b>	<b>-298 610</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	21 625 446	-20 811 291
Ökning av rörelseskulder	3 531 303	-181 999
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>25 215 867</b>	<b>-21 291 900</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Ombyggnation	-4 272 244	-7 715
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 272 244</b>	<b>-7 715</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Nyupplåtelse		30 580 157
Amortering av lån	-1 615 000	-7 555 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 615 000</b>	<b>23 025 157</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>19 328 623</b>	<b>1 725 542</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 775 542</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22 104 165</b>	<b>2 775 542</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Belopp anges i SEK om inget annat anges.

### Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

### Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen i enlighet med vad som anges i föreningens stadgar.

### Skatter och avgifter

Föreningen uppfyller kraven för ett privatbostadsföretag och beskattas med 1630 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	120
Värme, sanitet	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Hiss	30
Rest.	120
Maskiner & Inventarier	10

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder

2 099 996

1 427 060

### Hysesintäkter

Bostäder

223 172

240 494

Lokaler

157 760

1 571 292

Fastighetsskatt

2 244

115 536

Garage och p-platser

41 580

39 600

Bredband

80 640

85 440

**505 396**

**2 052 363**

### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

0

20 534

Avgift andrahandsupplåtelse

1 910

11 764

Gästlägenhet

0

23 300

Övriga intäkter

0

39 350

**1 910**

**94 948**

**Totalt nettoomsättning**

**2 607 302**

**3 574 370**

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag

15 825

0

Övriga ersättningar och intäkter

538

92

**16 363**

**92**

**Totalt övriga rörelseintäkter**

**16 363**

**92**

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

##### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	133 551	109 464
Uppvärmning	766 595	651 485
Vatten och avlopp	189 239	126 504
Sophämtning	182 864	138 356

**1 272 250**

**1 025 809**

##### Funktionell anläggningservice

Brandskydd	0	2 338
Övrig funktionell anläggningservice	14 277	3 452

**14 277**

**5 790**

##### Köpta tjänster

Fastighetskötsel	100 755	140 181
Fastighetskötsel extra	0	5 416
Fastighetsstäd	86 069	86 446
Trädgårdsskötsel	120 381	135 597
Snöröjning/sandning	82 073	25 594

**389 279**

**393 233**

##### Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	76 882	85 140
TV	11 822	14 343

**88 704**

**99 483**

##### Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	10 700	58 896
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	313 350	310 125
Förbrukningsmaterial	0	699
Övriga driftkostnader	1 925	0

**325 975**

**369 720**

##### Reparationer

Tak	0	9 185
Fönster	0	161 843
Portar och lås	36 735	8 499
Tvättstuga	1 629	16 168
Gemensamma utrymmen	3 302	18 865
Lokaler	0	1 238
Hyseslägenheter	2 954	0
Uppvärmning	27 724	0
Ventilation	4 032	0

**76 376**

**215 797**

##### Underhåll

Underhåll	121 453	392 902
-----------	---------	---------

#### Totalt operativ drift och underhåll

**2 288 314**

**2 502 734**

## Not 5. Administration och förvaltning

### Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

3 025

11 968

### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

93 995

79 041

### Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

112 608

0

### Revision

Revisionsarvode

49 660

23 382

### Kommunikation

Tele- och datakommunikation

0

300

### Försäkringar och övriga riskkostnader

Juridiska åtgärder

12 704

372 048

### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

6 487

0

Konsultarvode

14 139

561 201

Bankkostnader

4 952

0

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

0

24 424

Inkassokostnader

0

1 023

Övriga administrativa kostnader

968

1 994

Övriga kostnader

19 805

22 855

**46 350**

**611 497**

### Totalt administration och förvaltning

**318 342**

**1 098 236**

## Not 6. Personalkostnader

### Styrelsen

Styrelsearvode

150 000

90 000

### Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

21 915

23 505

### Totalt personalkostnader

**171 915**

**113 505**

## Not 7. Byggnader och mark

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

78 213 626

77 752 438

Omklassificeringar

461 188

0

### Utgående anskaffningsvärden

**78 674 814**

**77 752 438**

### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 5 815 852

- 5 324 115

Årets avskrivningar

- 596 650

- 491 737

### Utgående avskrivningar

**-6 412 502**

**-5 815 852**

### Utgående redovisat värde

**72 262 312**

**71 936 586**

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

63 589 000

59 600 000

Taxeringsvärde mark

100 462 000

80 200 000

**164 051 000**

**139 800 000**

<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Inköp	223 981	0		
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>223 981</b>	<b>0</b>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>223 981</b>	<b>0</b>		
<b>Not 9. Pågående arbeten</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärden	461 188	0		
Inköp	3 587 075	461 188		
Omklassificeringar	-461 188	0		
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 587 075</b>	<b>461 188</b>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 587 075</b>	<b>461 188</b>		
<b>Not 10. Kassa och bank</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>		
Nordea - Plusgiro	4 296 511	161 825		
Nordea - Sparkonto	504 920	1 362 929		
Nordea - Sparkonto	8 302 733	0		
SBAB - Placeringskonto	9 000 000	0		
Transaktionskonto SBC	0	770 788		
Borgo räntekonto SBC	0	480 000		
<b>Summa</b>	<b>22 104 164</b>	<b>2 775 542</b>		
<b>Not 11. Skulder till kreditinstitut</b>				
	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-06-30</b>	<b>Belopp 2024-06-30</b>	<b>Belopp 2023-06-30</b>
Nordea	2025-06-17	1,03 %	8 390 226	8 520 226
Nordea	2024-07-17	0,71 %	8 513 191	8 632 587
Nordea			0	1 355 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>16 903 417</b>	<b>18 507 813</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 903 417	-1 745 000
			<b>0</b>	<b>16 762 813</b>
<b>Not 12. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>		
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000		
<b>Summa:</b>	<b>34 000 000</b>	<b>34 000 000</b>		
<b>Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>				

Ett lån på 8,5 mkr amorterades i sin helhet på villkorsändringsdagen den 17/7 2024.



# Underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

---

Inge Bhatt

---

Ylva Nilsson

---

Anders Pihl

---

Paul Simpson Östangård

---

Ingrid Widgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -

---

Torbjörn Larsson, KPMG AB