

Brf Rävsaxen

Org.nr: 769606-9959

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

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



Styrelsen för Brf Rävsaen, organisationsnummer 769606-9959, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. 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 2024-11-19.

På stämman deltog 29 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Inge Bhatt
Ledamot	Anders Pihl
Ledamot	Paul Simpson Östangård
Ledamot	Göran Pestana Gonzalez
Ledamot	Ellen Widerstrand

Valberedning

Valberedningen har bestått av Cecilia Bertholds och Lisa Sarban.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Torbjörn Larsson
	Azets Revision & Rådgivning AB

Information om fastigheten

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

Fastighetsbeteckning: Rävsaen 5, Rävsaen 6, Rävsaen 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 m²
1 rok	2	
2 rok	36	
3 rok	12	
4 rok	3	
Summa	53	2 808

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
2 rok	3	135
Summa	3	135

Totalt antal bostadslägenheter: 56

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	2	98

Totalt antal lokaler: 2

Totalyta (m²): 3 041

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	
Stamspolning	2024	
Invigning av ny bastu	2024	
Tilläggsisolering vindar	2024	
Verifiering av 2 V/A serviser	2025	
Digitalt bokningssystem för lokaler	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har efter att de nya bostäderna slutbesiktigats fått 17 nya medlemmar under verksamhetsåret till dessa. Årets verksamhet har präglats av en konsolidering efter ett antal intensiva år med en stor ombyggnad och åtgärder på byggnaderna. Styrelsen har fortsatt att vidta åtgärder i energisparande syfte. En trädgårdsgrupp har bildats av intresserade medlemmar.

Ekonomi

Föreningen amorterade det sista fastighetslånet i juni 2025 och föreningen blev därmed skuldfri med en tillfredställande likviditet för driften. Styrelsen har fortsatt att värdera olika åtgärder i kostnadsbesparande syfte för att parera ökande driftskostnader.

Medlemsinformation

63 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelse skett.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

26 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 81

53 bostadsrätter

81 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	2 767	2 607	3 574	3 541
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 418	- 538	- 790	- 811
Soliditet ¹ , %	100	79	67	64
Räntekänslighet	0.0	8.0	13	19
Energikostnad/kvm totalyta (el, värme & vatten)	351	354	284	267
Sparande/kvm totalyta	131	59	210	211
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	827	732	502	705
Skuld/kvm bostadsrättsyta	0	5 492	6 505	13 325
Skuld/kvm upplåten med bostadsrätt	0	5 672		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	83	40	38

¹ 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 för närvarande inte fattat beslut om någon avgiftshöjning.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 455 003	357 442	17 694 022	- 8 717 590	- 537 532	77 251 345
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll		387 753		-387 753		0
Balanseras i ny räkning				- 537 532	537 532	0
Årets resultat					- 418 104	- 418 104
Belopp vid årets utgång	68 455 003	745 195	17 694 022	- 9 642 875	- 418 104	76 833 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 642 875
Årets resultat	- 418 104
Totalt	- 10 060 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	492 153
Balanseras i ny räkning	- 10 553 132
Totalt	- 10 060 979

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 766 887	2 607 301
Övriga rörelseintäkter	3	36 502	16 363
Summa rörelseintäkter		2 803 389	2 623 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 320 247	-2 288 314
Administration och förvaltning	5	-330 935	-318 342
Personalkostnader	6	-136 767	-171 915
Avskrivningar		-718 522	-596 650
Summa rörelsekostnader		-3 506 471	-3 375 221
RÖRELSERESULTAT		-703 082	-751 557
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		360 159	405 171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 181	-191 146
Summa finansiella poster		284 978	214 025
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-418 104	-537 532
RESULTAT FÖRE SKATT		-418 104	-537 532
ÅRETS RESULTAT		-418 104	-537 532

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	75 534 156	71 801 124
Inventarier, verktyg och installationer	8	277 816	223 981
Pågående arbeten	9	0	4 048 263
Summa materiella anläggningstillgångar		75 811 972	76 073 368
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 811 972	76 073 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 694	0
Övriga fordringar		6 986	40 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 675	178 518
Summa kortfristiga fordringar		213 355	218 703
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 324 336	22 104 166
Summa kassa och bank		1 324 336	22 104 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 537 691	22 322 869
SUMMA TILLGÅNGAR		77 349 663	98 396 237

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		86 149 025	86 149 025
Förslagsinsatser		745 195	357 442
Summa bundet eget kapital		86 894 220	86 506 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 642 875	-8 717 590
Årets resultat		-418 104	-537 532
Summa fritt eget kapital		-10 060 979	-9 255 122
SUMMA EGET KAPITAL		76 833 241	77 251 345
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	16 903 417
Leverantörsskulder		106 510	3 745 993
Skatteskulder		4 048	36 640
Övriga skulder		5 111	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 753	458 842
Summa kortfristiga skulder		516 422	21 144 892
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		516 422	21 144 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 349 663	98 396 237

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-703 082	-751 557
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		718 522	596 650
Summa		15 440	-154 907
Erhållen ränta		360 159	405 171
Erlagd ränta		-75 181	-191 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		300 418	59 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-7 150	21 625 446
Förändring av rörelseskulder		-3 712 554	3 531 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 419 286	25 215 867
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Ombyggnation		-457 126	-4 272 244
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-457 126	-4 272 244
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupplåtelse			
Amortering av lån		-16 903 417	-1 615 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 903 417	-1 615 000
Årets kassaflöde		-20 779 829	19 328 623
Likvida medel vid årets början		22 104 165	2 775 542
Likvida medel vid årets slut		1 324 336	22 104 165

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 2025 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 1724 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024/2025

2023/2024

2 211 476

2 099 995

Hysesintäkter

Bostäder

236 803

223 172

Lokaler

158 690

157 760

Fastighetsskatt

8 976

2 244

Garage och p-platser

43 560

41 580

Bredband

96 480

80 640

544 509

505 396

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

10 904

1 910

Totalt nettoomsättning

2 766 887

2 607 301

I årsavgiften ingår värme & vatten.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag

0

15 825

Övriga ersättningar och intäkter

36 502

538

36 502

16 363

Totalt övriga rörelseintäkter

36 502

16 363

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2024/2025	2023/2024
Fastighetsel	145 897	133 551
Uppvärmning	728 519	766 595
Vatten och avlopp	193 279	189 239
Sophämtning	166 540	182 864

1 234 235 **1 272 250**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	2 993	0
Brandskydd	65 011	0
Övrig funktionell anläggningsservice	5 202	14 277

73 206 **14 277**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	104 580	100 755
Fastighetsskötsel extra	90 236	0
Fastighetsstäd	116 244	86 069
Trädgårdsskötsel	123 036	120 381
Snöröjning/sandning	43 552	82 073

477 647 **389 279**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	86 818	76 882
TV	16 163	11 822

102 981 **88 704**

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	64 732	10 700
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	119 054	313 350
Övriga driftkostnader	1 341	1 925

185 127 **325 975**

Reparationer

Reparationer	13 636	0
Portar och lås	35 917	36 735
Tvättstuga	32 335	1 629
Gemensamma utrymmen	3 948	3 302
Hyreslägenheter	0	2 954
Uppvärmning	16 686	27 724
Ventilation	49 922	4 032

152 444 **76 376**

Underhåll

Underhåll	94 607	121 453
-----------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

2 320 247 **2 288 314**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2024/2025

2023/2024

3 025

3 025

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

75 129

93 995

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

116 884

112 608

Revision

Revisionsarvode

44 694

49 660

Försäkringar och övriga riskkostnader

Juridiska åtgärder

28 679

12 704

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

29 756

6 487

Konsultarvode

0

14 139

Bankkostnader

5 433

4 952

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

1 862

0

Övriga administrativa kostnader

1 207

968

Övriga kostnader

24 266

19 804

62 525

46 350

Totalt administration och förvaltning

330 935

318 342

Not 6. Personalkostnader

2024/2025

2023/2024

Styrelsen

Styrelsearvode

110 000

150 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

26 767

21 915

Totalt personalkostnader

136 767

171 915

Not 7. Byggnader och mark

2025-06-30

2024-06-30

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

78 213 626

78 213 626

Inköp

372 425

0

Omklassificeringar

4 048 263

461 188

Utgående anskaffningsvärden

82 634 314

78 674 814

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 6 412 502

- 5 815 852

Årets avskrivningar

- 687 656

- 596 650

Utgående avskrivningar

-7 100 158

-6 412 502

Utgående redovisat värde

75 534 156

72 262 312

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

63 589 000

63 589 000

Taxeringsvärde mark

100 462 000

100 462 000

164 051 000

164 051 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	223 981	0
Inköp	84 701	223 981
Utgående anskaffningsvärden	308 682	223 981
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 30 868	0
Utgående avskrivningar	- 30 868	0
Utgående redovisat värde	277 814	223 981
Not 9. Pågående arbeten	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	461 188	461 188
Inköp	3 587 075	3 587 075
Omklassificeringar	-4 048 263	-461 188
Utgående anskaffningsvärden	0	3 587 075
Utgående redovisat värde	0	3 587 075
Not 10. Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
Nordea - Plusgiro	275 167	4 296 511
Nordea - Sparkonto	133 378	504 920
Nordea - Sparkonto	22 442	8 302 733
SBAB - Placeringskonto	600 000	9 000 000
SBAB - konto	293 349	0
Summa	1 324 336	22 104 164
Not 11. Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000
Summa:	34 000 000	34 000 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-07

Inge Bhatt
Ordförande

Anders Pihl
Ledamot

Paul Simpson Östangård
Ledamot

Göran Pestana Gonzalez
Ledamot

Ellen Widerstarnd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Azets Revision & Rådgivning AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor