

ÅRSREDOVISNING

Brf Räfsan 14

Org nr 716421-0564

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Räfsan 14 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31, föreningens tjugoåttonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Räfsan 14 registrerades hos Bolagsverket 1989-07-03. Ekonomisk plan är upprättad 1998-04-22 och registrerad hos Bolagsverket 1998-05-04. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2025-06-18. Fastigheten Räfsan 14 förvärvades 1998-05-08 och innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsinspektion, Fire Safe
Vår- och höststädning har genomförts med medlemsdeltagande
Besiktning och reparation av garageport, Assa Abloy
Besiktning hiss, Kiwa
Reparation av hiss, Otis
Utbyte av avloppsrör, Sofia Rör
OVK

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd fr.o.m. 2025-05-14

Camilla Olsson	ordförande
Erik Schedin	kassör
Jan Johansson	ledamot
Kajsa Paulsson	ledamot
Maria Rispling	ledamot
Malin Eliason	suppleant
Anna Modéer	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 st protokollförda möten inklusive konstituerande möte.

Styrelsearvoden avseende år 2025 om 17 996 kr (föregående år 17 998 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Madeleine Hjort och Malin Trollås.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Räfsan 14 med adress Gotlandsgatan 74, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1925, innehåller 26 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 466 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
antal	11	5	8	2	26
S:a yta	380	267	585	234	1 466

Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om totalt 80 m² samt 9 st garageplatser om totalt 350 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inklusive fullserviceavtal Anticimex, hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 80 873 000 kr (föreg år 78 884 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	36 000	1 683	37 683
Mark	42 000	1 190	43 190
Summor	78 000	2 873	80 873

Årets underhåll och reparationer

Kostnader för reparationer har under året uppgått till ca 112 tkr (föreg. år ca 49 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 89 tkr (föreg. år ca 825 tkr). Se vidare Not 3.

Framtida planerat underhåll

Föreningens underhållsplan omfattar åren 2022-2029.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Fastighetsskötsel har skötts i egen regi. Städning har ombesörjts av Gama städservice HB.

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 11 225 000 kr (11 225 000 kr). Uttagna och ställda panter 12 200 000 kr. Eventualförpliktelser – inga.

Föreningen är momsregistrerad med anledning av försäljning av el för elbilar.

Föreningens hemsida är www.rafsan14.se
Styrelsens e-post är styrelsen@rafsan14.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 26 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns i byggnaden 2 st lokaler samt 9 st garageplatser upplåtna med hyresrätt.

Under året har 2 st överlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om 2,5% av ett basbelopp. Pantsättningsavgift utgår ej.

Styrelsen har under året medgivit andrahandsupplåtelser i 3 st lägenheter.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38	38

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 507 450	1 412 464	1 342 278	1 282 673
Resultat efter finansiella poster	- 81 447	- 640 445	107 043	162 864
Balansomslutning	25 466 638	25 459 509	25 606 703	25 478 014
Kassa och bank	966 869	858 010	893 177	747 917
Soliditet (%)	54	55	57	57
Skuldkvot	7,3	7,3	7,8	8,2
Skuldsättning kr/m ² (BR)	7 657	7 657	7 316	7 316
Skuldsättning kr/m ² (tot)	7 261	7 261	5 657	5 657
Belåningsgrad (%)	14	14	14	14
Räntekänslighet (%)	9,6	10,3	10,1	10,1
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, vid 31 dec	801	763	727	727
Årsavgift andel av tot intäkt (%)	75	71	78	79
Energikostnad kr/m ² (tot)	270	258	232	207
Sparande kr/m ² (tot)	59	152	174	198

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2022-10-01

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2024-07-01

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2025-04-01

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2026-01-01

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader samt genomfört underhåll under året. Föreningen arbetar långsiktigt med planerat underhåll enligt underhållsplanen för perioden 2022–2029. För att stärka det framtida underhållsarbetet och säkerställa en ändamålsenlig planering samt redovisning enligt gällande regelverk har föreningen även tecknat avtal med Sustend. För att säkerställa föreningens ekonomi har årsavgiften och garageavgiften höjts med 5 % från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 805 119	1 857 269	-1 093 476	-640 445	13 928 467
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		236 652	-236 652		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-825 088	825 088		
Balanseras i ny räkning			-640 445	640 445	
Årets resultat				-81 447	-81 447
Belopp vid årets utgång	13 805 119	1 268 833	-1 145 485	-81 447	13 847 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 145 485
Årets resultat	- 81 447
Summa	- 1 226 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av tax.värde)	242 619
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 89 665
Balanseras i ny räkning	- 1 379 886
Summa	- 1 226 932

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 507 450	1 412 464
Övriga rörelseintäkter		<u>31 012</u>	<u>135 590</u>
Summa rörelseintäkter		1 538 462	1 548 054
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 971 251	- 871 002
Underhållskostnader	3	- 89 665	- 825 088
Övriga externa kostnader	4	- 86 786	- 76 286
Personalkostnader	5	- 23 226	- 22 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 103 277</u>	<u>- 103 277</u>
Summa rörelsekostnader		- 1 274 205	- 1 897 821
Rörelseresultat		264 257	- 349 767
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	6 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 345 808</u>	<u>- 296 776</u>
Summa finansiella poster		- 345 704	- 290 678
Resultat efter finansiella poster		- 81 447	- 640 445
Årets resultat		- 81 447	- 640 445

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	24 357 211	24 450 547
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>55 942</u>	<u>65 883</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 413 153	24 516 430
Summa anläggningstillgångar		24 413 153	24 516 430
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 107	10 306
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	8	<u>75 509</u>	<u>74 763</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		86 616	85 069
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>966 869</u>	<u>858 010</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		966 869	858 010
Summa omsättningstillgångar		1 053 485	943 079
SUMMA TILLGÅNGAR		25 466 638	25 459 509

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 805 119	13 805 119
Fond för yttre underhåll		<u>1 268 833</u>	<u>1 857 269</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 073 952	15 662 388
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 145 485	- 1 093 476
Årets resultat		<u>- 81 447</u>	<u>- 640 445</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 226 932	- 1 733 921
SUMMA EGET KAPITAL		13 847 020	13 928 467
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>5 250 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 250 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	5 975 000	11 225 000
Leverantörsskulder		113 828	58 123
Skatteskulder	11	2 824	4 165
Övriga skulder		10 628	0
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	12	<u>267 338</u>	<u>243 754</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 369 618	11 531 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 466 638	25 459 509

Kassaflödesanalys

2025**2024**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	264 257	- 349 767
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>103 277</u>	<u>103 277</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	367 534	- 246 490

Erhållen ränta och utdelning	104	6 098
Erlagd ränta	- 345 808	- 296 776
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	21 830	- 537 168

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 1 547	8 750
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>88 576</u>	<u>- 6 749</u>
Förändring av rörelsekapitalet	87 029	2 001

Kassaflöde från den löpande verksamheten	108 859	- 535 167
--	---------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	108 859	- 535 167
---	---------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	500 000

Årets kassaflöde	108 859	- 35 167
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	<u>858 010</u>	<u>893 177</u>
Likvida medel vid årets slut	966 869	858 010

Varav kassa och bank	966 869	858 010
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 242 619 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	1 161 003	1 092 390
Energiintäkter	4 947	5 024
Hysesintäkter lokaler	162 400	155 000
Hysesintäkter garage	179 100	160 050
Summa	1 507 450	1 412 464

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband

Not 2 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, snöröjning	3 576	11 029
Hisstillsyn	9 267	10 947
Elavgifter	71 097	58 252
Mätning el	11 664	9 882
Fjärrvärme	342 138	341 047
Sotning	2 130	0
Vatten	98 201	89 520
Städning, klottersanering	24 795	26 100
Renhållning hushållssopor	18 864	15 661
Renhållning grovsopor	69 357	61 779
Reparationer fastighet	94 489	18 752
Reparationer hiss	17 873	30 644

Övriga fastighetskostnader	29 601	24 088
Fastighetsavgift/-skatt	73 554	71 220
Fastighetsförsäkring	44 126	42 287
Bredband, data	60 519	59 794
Summa	971 251	871 002

Not 3 Underhållskostnader	2025	2024
Ny fjärrvärmecentral	0	375 000
Relining och rep, avloppsrör	0	450 088
Lås garage	37 530	0
OVK	20 625	0
Ventilation	31 510	0
Summa	89 665	825 088

Not 4 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	47 262	45 640
Revision	22 900	22 346
Övriga förvaltningskostnader	13 199	5 924
Bankavgifter	3 425	2 376
Summa	86 786	76 286

Not 5 Personalkostnader	2025	2024
Löner och andra ersättningar för styrelse	17 996	17 998
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	17 996	17 998
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 230 (0)	4 170 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 226	22 168

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 989 529	26 989 529
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	26 989 529	26 989 529
Ingående avskrivningar	- 2 538 982	- 2 445 646
Årets avskrivningar	- 93 336	- 93 336
Utgående avskrivningar	- 2 632 318	- 2 538 982
Redovisat värde	24 357 211	24 450 547
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	37 683 000	32 694 000
Mark	43 190 000	46 190 000
Summa	80 873 000	78 884 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 807	229 807
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	229 807	229 807
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 163 924	- 153 983
Årets avskrivningar	<u>- 9 941</u>	<u>- 9 941</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 173 865	- 163 924
Redovisat värde	55 942	65 883

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Avarn, larm per dec	10 039	8 554
Telenor bredband per mars	12 090	12 090
Telia per mars	4 496	3 746
Otis, hisstillsyn per juni	3 508	3 406
Upplupen intäkt elbilsaddning dec	640	501
Upplupet FNI-bidrag	0	2 340
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec	44 736	44 126
Summa	75 509	74 763

Not 9 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	966 869	858 010
Summa	966 869	858 010

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut					2025-12-31	2024-12-31
Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering			
Stadshypotek	3,20	2028-03-01	3 år	0	5 250 000	5 250 000
Stadshypotek	2,95	2026-03-03	90 d	0	5 475 000	5 475 000
Stadshypotek	2,80	2026-01-08	90 d	0	500 000	500 000
Summa				0	11 225 000	11 225 000

varav långfristig del	5 250 000	0
varav kortfristig del	5 975 000	11 225 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	14%	14%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 657	7 657

Not 11 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	70 154
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	0	71 220
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	73 554	0
Inbetald preliminärskatt	- 70 730	- 137 209
Summa	2 824	4 165

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	44 725	48 702
Upplupen kostnad elavgifter	6 449	5 548
Upplupen kostnad sophämtning	5 449	5 085
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	19 549	17 706
Upplupen kostnad hissrep	0	1 872
Upplupen ränta	15 302	19 080
Förutbetalda avgifter och hyror	153 864	124 761
Beräknad upplupen kostnad revision	22 000	21 000
Summa	267 338	243 754

Not 13 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 200 000	12 200 000
Summa ställda säkerheter	12 200 000	12 200 000

Årsredovisningen beslutades 2026-02-17.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Camilla Olsson, ordförande

Erik Schedin

Jan Johansson

Kajsa Paulsson

Maria Rispling

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Räfsan 14

Org.nr 716421-0564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 14 för räkenskapsåret 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 de 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. De 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 uttalanden. Risker 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 Räfsan 14 för räkenskapsåret 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 digital underskrift

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor