

BRF

Råsundaängen

Härmed kallas medlemmarna i BRF Råsundaängen i Solna, 769605-2328, till ordinarie årsstämma.

TID: Måndag den 25 maj 2026, kl. 19.00 – 20.30.

PLATS: Restaurang East End, Solnavägen 104 B.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av dagordning.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit behörigt utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet.
13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor/er och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Inkomna motioner och propositioner
18. Övriga frågor.
19. Stämmans avslutande.

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en andel gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. I det fall en medlem innehar mer än en andel har denne endast en röst.

Medlem som inte fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen har inte rösträtt vid stämman.

Solna i april 2026
BRF Råsundaängen i Solna
Styrelsen



Välkommen till årsredovisningen för Brf Råsundaängen i Solna

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. 4
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.

Bo
LB
M.S.
LL

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ängen 2	2000	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB. Försäkringsbolag är Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 598 kvm och 2 lokaler om 234 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 832 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Lehtinen	Ordförande
Lina Björkman	Sekreterare
Armen Masis Sarkisian	Ledamot
Boje Persson	Ledamot
Johan Faxner	Kassör

Valberedning

Annika Matsson
Mimmi Agnevald Haugen

Handwritten signatures in blue ink: LL, MS, JB, and others.

Firmateckning

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

Revisorer

Staffan Lindquist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Avtal med leverantörer

Bredband 1000/1000	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Entrémattor	Textila Tvätt
Fastighetsskötsel	Jakobsen Properties
Fjärrvärme	Norrenergi
Hisservice	Elevate
Parkering + p-bevakning	Länsparkeringar
Snöröjning + sandning	JC Miljöstäd
Sophämtning + matavfall	Pre Zero recykling
Teve	Tele2
Trappstädning	Sol Facility Services
Vatten	Solna Vatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Ängen - Solna, med en andel på 20%. Resterande 80 % innehas av fastighetsbolaget Tage Liljedahls.

Samfälligheten förvaltar grösytan och p-platserna på gården.

Övrig verksamhetsinformation

Vi har som vanligt haft en städdag i månadsskiftet april-maj.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen tecknade under 2025 avtal med en ny hyresgäst till en av våra lokaler, Hundens Hörna. De hyr lokalen från och med 2025-04-01 med treårsavtal. Konkursen från föregående hyresgäst (Solna Hunddagis) är nu avslutad, vilket innebär att de uteblivna hyresbetalningarna nu kan realiseras som kostnader i resultaträkningen. Den totala hyresförlusten uppgår till ca 283 000 kronor. Uteblivna intäkter har varit på ca 353 000 kronor, varav ca 70 000 kronor är uteblivna momsintäkter som föreningen kommer få tillbaka från Skatteverket. Till sist har föreningen haft en vattenskada i slutet av året, men där majoriteten av åtgärderna skett efter årsskiftet. Efter försäkringsersättning har detta inneburit en nettokostnad för föreningen på ca 18 000 kronor under 2025. Vi har även haft reparationskostnader för hissen på ca 27 000 kronor.

M.S.
AB LL
EF

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 518 400	1 521 704	1 647 170	1 271 264
Resultat efter fin. poster	-328 510	-63 989	-120 350	-38 901
Soliditet (%)	85	86	86	86
Yttre fond	859 377	892 316	754 857	593 784
Taxeringsvärde	59 689 000	53 691 000	53 691 000	53 691 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	650	652	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	65,6	63,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 873	1 873	1 873	1 873
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 634	1 634	1 634	1 634
Sparande / kvm totalyta, kr	185	255	194	154
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	26	24	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	143	138	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	43	24	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	221	212	185	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	4,72	4,45	-
Räntekänslighet (%)	2,88	2,88	2,87	-

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.

Uppllysning vid förlust

Mir
LL
DB
OF

Föreningen har under året haft en förlust på ca 329 000 kronor. Ca 283 000 kronor (motsvarande 86% av förlusten) beror på att Solna Hunddagis obetalda fakturor har realiserats efter att hyresgästens konkurs avslutats. Detta är en engångskostnad av redovisningsmässig karaktär som inte reflekterar föreningens kassaflödesmässiga hälsa under året eller i framtiden. Ytterligare ca 57 000 kronor i extraordinära reparationskostnader av hunddagisets lokal har tillkommit för att återställa lokalen till acceptabelt skick. Det innebär att föreningen hade gått med en liten vinst på ca 11 000 kronor om det inte var för kostnader kopplade till hunddagisets särskilda situation, som nu är avslutad. Styrelsen bedömer därmed att inga särskilda åtgärder behöver vidtas under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 713 840	-	-	15 713 840
Upplåtelseavgifter	5 367 039	-	-	5 367 039
Fond, yttre underhåll	892 316	-212 006	179 067	859 377
Balanserat resultat	-2 235 368	148 017	-179 067	-2 266 418
Årets resultat	-63 989	63 989	-328 510	-328 510
Eget kapital	19 673 838	0	-328 510	19 345 328

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 087 351
Årets resultat	-328 510
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 067
Totalt	-2 594 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	55 075
Balanseras i ny räkning	-2 539 853

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

M.S.
LL Poo
LB JF

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 518 400	1 521 704
Övriga rörelseintäkter	3	25 780	61 046
Summa rörelseintäkter		1 544 180	1 582 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-989 566	-1 018 120
Övriga externa kostnader	9	-384 078	-123 095
Personalkostnader	10	-97 334	-63 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 576	-318 784
Summa rörelsekostnader		-1 783 554	-1 523 079
RÖRELSERESULTAT		-239 374	59 670
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 791	17 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-96 927	-141 218
Summa finansiella poster		-89 136	-123 660
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-328 510	-63 989
ÅRETS RESULTAT		-328 510	-63 989

MS
LL B
LB JH

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	21 104 986	21 417 562
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 104 986	21 417 562
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 104 986	21 417 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 949	333 112
Övriga fordringar	14	1 474 741	1 107 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 811	51 287
Summa kortfristiga fordringar		1 581 501	1 492 109
Kassa och bank			
Kassa och bank		254	250
Summa kassa och bank		254	250
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 581 755	1 492 359
SUMMA TILLGÅNGAR		22 686 741	22 909 921

LL MS
JF BB
LB

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 080 879	21 080 879
Fond för yttre underhåll		859 377	892 316
Summa bundet eget kapital		21 940 256	21 973 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 266 418	-2 235 368
Årets resultat		-328 510	-63 989
Summa fritt eget kapital		-2 594 928	-2 299 357
SUMMA EGET KAPITAL		19 345 328	19 673 838
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		73 608	0
Summa långfristiga skulder		73 608	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 992 896	2 992 896
Leverantörsskulder		53 719	36 205
Skatteskulder		3 180	4 451
Övriga kortfristiga skulder		0	16 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	218 010	186 275
Summa kortfristiga skulder		3 267 805	3 236 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 686 741	22 909 921

EFMS
LL
2025

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-239 374	59 670
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	312 576	318 784
	73 202	378 454
Erhållen ränta	7 791	17 559
Erlagd ränta	-101 404	-147 145
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 411	248 867
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	210 418	-117 252
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 199	-19 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226 206	112 405
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	73 608	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	73 608	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	299 814	112 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 057 603	945 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 357 417	1 057 603

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BB JH M.S.
LL LB

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råsundaängen i Solna 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	1,67 - 5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

OF M.S.
U M
LB

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 039 044	1 039 044
Hysesintäkter lokaler, moms	377 628	371 772
Hysesintäkter p-plats	62 400	62 400
Hysesintäkter förråd	4 608	4 608
Deb. fastighetsskatt, moms	27 576	26 802
Dröjsmålsränta	1 562	189
Pantsättningsavgift	1 764	3 438
Överlåtelseavgift	2 940	7 045
Administrativ avgift, moms	882	392
Administrativ avgift	0	147
Andrahandsuthyrning	0	1 434
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	4 434
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Summa	1 518 400	1 521 704

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	16 500	0
Försäkringsersättning	9 280	61 046
Summa	25 780	61 046

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	35 817	34 765
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 670	2 371
Städning enligt avtal	26 240	25 574
Städning utöver avtal	0	2 732
Sotning	14 617	0
Hissbesiktning	2 343	2 267
Brandskydd	9 267	2 813
Gårdkostnader	471	296
Gemensamma utrymmen	96	1 279
Garage/parkering	280	0
Snöröjning/sandning	9 300	12 290
Serviceavtal	1 488	2 216
Mattvätt/Hyrmattor	15 828	3 354
Förbrukningsmaterial	482	536
Summa	119 899	90 491

MS.
UB
LB

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	57 032	10 500
Tvättstuga	9 668	0
Dörrar och lås/porttele	3 117	484
VVS	9 804	11 364
Elinstallationer	0	2 173
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 110	365
Hissar	27 069	6 659
Vattenskada	26 860	16 677
Summa	135 660	48 222

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	5 542
VVS	0	35 933
Elinstallationer	55 075	0
Tak	0	170 531
Summa	55 075	212 006

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
EI	50 282	47 141
Uppvärmning	266 019	262 412
Vatten	89 191	79 466
Sophämtning/renhållning	48 504	47 732
Grovsopor	3 124	3 064
Summa	457 120	439 816

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 043	48 988
Kabel-TV	57 868	59 380
Bredband	31 567	38 928
Fastighetsskatt	80 334	81 440
Korr. fastighetsskatt	0	-1 150
Summa	221 812	227 586

DF M.S.
LL M
LB

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	360	1 108
Tele- och datakommunikation	2 063	2 771
Juridiska åtgärder	9 657	12 884
Inkassokostnader	6	2 875
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	282 535	0
Revisionsarvoden extern revisor	11 815	11 450
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	444	580
Föreningskostnader	1 885	2 780
Förvaltningsarvode enl avtal	55 429	53 532
Överlåtelsekostnad	4 011	8 023
Pantsättningskostnad	2 578	5 160
Administration	7 436	1 531
Konsultkostnader	0	19 555
Tidningar och facklitteratur	639	45
Bostadsrätterna Sverige	5 220	0
Summa	384 078	123 095

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 000	48 000
Arbetsgivaravgifter	21 334	15 081
Summa	97 334	63 081

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	96 873	141 218
Dröjsmålsränta	54	0
Summa	96 927	141 218

OF MS.
LL
EB

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK




	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 847 369	26 847 369
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 847 369	26 847 369
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 429 807	-5 117 231
Årets avskrivning	-312 576	-312 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 742 383	-5 429 807
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 104 986	21 417 562
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 415 495</i>	<i>6 415 495</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 565 000	21 389 000
Taxeringsvärde mark	33 124 000	32 302 000
Summa	59 689 000	53 691 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 816	165 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 816	165 816
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-165 816	-159 608
Årets avskrivning	0	-6 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-165 816	-165 816
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	67 063	50 061
Momsavräkning	50 515	0
Forordingar samfällighet/kreditfakturor	0	296
Transaktionskonto	300 032	68 516
Borgo räntekonto	1 057 131	988 837
Summa	1 474 741	1 107 710

 M.S.
 LL M
 LEB

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 751	11 424
Förutbet försäkr premier	17 633	16 787
Förutbet kabel-TV	14 669	14 467
Förutbet bredband	11 478	8 609
Upplupna intäkter	9 280	0
Summa	63 811	51 287

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,88 %	2 461 000	2 461 000
Swedbank	2026-02-28	2,85 %	531 896	531 896
Summa			2 992 896	2 992 896
Varav kortfristig del			2 992 896	2 992 896

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 992 896 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	218	211
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	2 371
Uppl kostn el	4 361	5 897
Uppl kostnad Värme	32 568	33 479
Uppl kostn räntor	13 991	18 468
Uppl kostnad Sophämtning	4 120	0
Uppl kostnad arvoden	28 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 798	0
Förutbet hyror/avgifter	125 954	125 849
Summa	218 010	186 275

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 645 000	10 645 000

MS.
LL
LB

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vattenskadan på våning 1 och 2 i november 2025 har lett till renoveringskostnader under 2026 års första kvartal på ca 365 000 kronor, vilket efter försäkringsersättning kommer belasta föreningen med ca 71 000 kronor i nettokostnader för 2026. Efter 3G-nätets avveckling vid årsskiftet har föreningen uppgraderat portinpassningssystemet till 4G, till en kostnad på ca 16 000 kronor. Vidare har föreningen stamspolat och fotat stammen hos en medlem på våning 1, till en kostnad på ca 6 000 kronor. Sannolikt kommer någonting liknande ske hos en annan medlem på samma våning. Föreningen ska även byta ut vattenmätarna mot nya digitala mätare. Detta kostar ingenting, men konsolerna som dessa ska fästas i kostar ca 35 000 till 40 000 kronor att installera. Därmed kommer systemets omfattning minska jämfört med tidigare, men det bör ändå räcka gott enligt rådfrågade experter. I och med att detta görs kommer föreningen kunna sänka den årliga fasta kostnaden för vattenanläggningen med ca 25 000 kr. Till sist planerar föreningen att inom kort ansöka om att få den uteblivna moms från Solna Hunddagis obetalda fakturor tillbaka från Skatteverket, då konkursen är avslutad.

OF M.S.
LL MP
EB

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

SOLNA 2026-05-11

Ort och datum

Lars Lehtinen

Lars Lehtinen
Ordförande

Johan Faxner

Johan Faxner
Kassör

Lina Björkman

Lina Björkman
Sekreterare

Armen Masis Sarkisian

Armen Masis Sarkisian
Ledamot

Boje Persson

Boje Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-19

Staffan Lindquist

Staffan Lindquist
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Råsundaängen i Solna
(769605-2328)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Råsundaängen i Solna för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

- resultat- och balansräkning fastställs.
- resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möja 2026-05- 19

Staffan Lindquist
Av föreningen vald revisor

Soal ekonomi och revision AB Box 23 130 43 Möja

BUDGET BRF RÅSUNDAÄNGEN I SOLNA 2026

Konto	Namn	Utfall 2024	Utfall 2025	Budget 2026
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021	Årsavgifter bostäder	1 039 044,00	1 039 044,00	1 039 044,00
3053	Hysesintäkter lokaler, moms	371 772,00	377 628,00	379 068,00
3056	Hysesintäkter p-plats	62 400,00	62 400,00	62 400,00
3058	Hysesintäkter förråd	4 608,00	4 608,00	4 608,00
3065	Deb. fastighetsskatt, moms	26 802,00	27 576,00	32 060,00
	Summa Rörelsens huvudintäkter	1 504 626,00	1 511 256,00	1 517 180,00
Fakturerade kostnader				
3514	Dröjsmålsränta	189,00	1 562,00	0,00
3521	Pantsättningsavgift	3 438,00	1 764,00	2 368,00
3522	Övertåtelseavgift	7 045,00	2 940,00	5 920,00
3540	Administrativ avgift, moms	392,00	882,00	1 176,00
3541	Administrativ avgift	147,00	0,00	0,00
3542	Andrahandsuthyrning	1 434,00	0,00	0,00
	Summa Fakturerade kostnader	12 645,00	7 148,00	9 464,00
Rörelsens sidointäkter				
3623	Vidarefakturerade kostnader, moms	4 434,00	0,00	0,00
	Summa Rörelsens sidointäkter	4 434,00	0,00	0,00
	Summa Nettoomsättning	1 521 705,00	1 518 404,00	1 526 644,00
Övriga rörelseintäkter				
3740	Öres- och kronutjämning	-1,00	-5,00	0,00
3901	Fakturerade kostnader	0,00	0,00	0,00
3990	Övriga intäkter	0,00	16 500,00	0,00
3991	Försäkringsersättning	61 046,00	9 280,00	294 362,00
	Summa Övriga rörelseintäkter	61 045,00	25 775,00	294 362,00
	SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	1 582 750,00	1 544 179,00	1 821 006,00
RÖRELSEKOSTNADER				
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel och städ				
4101	Fastighetsskötsel enl avtal	-34 765,00	-35 817,00	-35 600,00
4102	Fastighetsskötsel utöver avtal	0,00	0,00	0,00
4103	Fastighetsskötsel gård enl avtal	-2 371,00	-3 670,00	-3 000,00
4112	Larm och bevakning	0,00	0,00	0,00
4120	Städning enligt avtal	-25 574,00	-26 240,00	-26 100,00
4121	Städning utöver avtal	-2 732,00	0,00	0,00
4130	Sotning	0,00	-14 617,00	0,00
4139	Besiktningar	0,00	0,00	0,00

4140 Hissbesiktning	-2 267,00	-2 343,00	-2 300,00
4141 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0,00	0,00	0,00
4144 Energideklarationer	0,00	0,00	0,00
4146 Brandskydd	-2 813,00	-9 267,00	-6 100,00
4155 Myndighetstillsyn	0,00	0,00	0,00
4160 Gårdkostnader	-296,00	-471,00	-400,00
4161 Gemensamma utrymmen	-1 279,00	-96,00	-700,00
4163 Garage/parkering	0,00	-280,00	-100,00
4170 Snöröjning/sandning	-12 290,00	-9 300,00	-10 900,00
4180 Serviceavtal	-2 215,00	-1 488,00	-1 900,00
4185 Mattvätt/Hyrmattor	-3 354,00	-15 828,00	-9 700,00
4191 Förbrukningsmaterial	-536,00	-482,00	-500,00
Summa Fastighetsskötsel och städ	-90 492,00	-119 899,00	-97 300,00
Reparationer			
4300 Reparationer	0,00	0,00	-110 000,00
4302 Försäkringsärende	0,00	0,00	0,00
4310 Installationer	0,00	0,00	0,00
4321 Hyreslokaler	-10 500,00	-57 032,00	0,00
4331 Tvättstuga	0,00	-9 668,00	0,00
4336 Dörrar och lås/porttele	-484,00	-3 117,00	0,00
4341 VVS	-11 364,00	-9 804,00	0,00
4343 Ventilation	0,00	0,00	0,00
4344 Elinstallationer	-2 173,00	0,00	0,00
4345 Tele/TV/bredband/porttelefon	-365,00	-2 110,00	0,00
4346 Hissar	-6 659,00	-27 069,00	0,00
4380 Vattenskada	-16 677,00	-26 860,00	-365 495,00
4385 Skador/klotter/skadegörelse	0,00	0,00	0,00
Summa Reparationer	-48 222,00	-135 660,00	-475 495,00
Planerat underhåll			
4500 Underhåll av byggnad	0,00	0,00	0,00
4511 Hyreslägenheter	0,00	0,00	0,00
4521 Lokaler	-5 542,00	0,00	0,00
4531 Tvättstuga	0,00	0,00	0,00
4541 VVS	-35 933,00	0,00	0,00
4544 Elinstallationer	0,00	-55 075,00	0,00
4546 Hiss	0,00	0,00	0,00
4551 Tak	-170 530,00	0,00	0,00
Summa Planerat underhåll	-212 005,00	-55 075,00	0,00
Taxebundna kostnader			
4610 El	-47 141,00	-50 282,00	-51 300,00
4620 Uppvärmning	-262 412,00	-266 019,00	-282 000,00
4630 Vatten	-79 466,00	-89 191,00	-81 700,00
4640 Sophämtning/renhållning	-47 732,00	-48 504,00	-49 500,00
4641 Grovsopor	-3 064,00	-3 124,00	-3 200,00
Summa Taxebundna kostnader	-439 815,00	-457 120,00	-467 700,00
Övriga driftskostnader			
4710 Fastighetsförsäkringar	-48 988,00	-52 043,00	-54 700,00
4712 Självrisk	0,00	0,00	0,00
4760 Kabel-TV	-59 380,00	-57 868,00	-60 204,00

4761 Bredband	-38 928,00	-31 567,00	-35 340,00
Summa Övriga driftskostnader	-147 296,00	-141 478,00	-150 244,00
Fastighetsskatt			
4800 Fastighetsskatt	-81 440,00	-80 334,00	-82 590,00
4806 Korr. fastighetsskatt	1 150,00	0,00	0,00
Summa Fastighetsskatt	-80 290,00	-80 334,00	-82 590,00
Summa Driftkostnader	-1 018 120,00	-989 566,00	-1 273 329,00
Övriga externa kostnader			
Övriga försäljningskostnader			
6061 Kreditupplysning	-1 108,00	-360,00	-734,00
Summa Övriga försäljningskostnader	-1 108,00	-360,00	-734,00
Tele och post			
6210 Tele- och datakommunikation	-2 771,00	-2 063,00	-2 832,00
Summa Tele och post	-2 771,00	-2 063,00	-2 832,00
Försäkringar och övriga risk kostnader			
6320 Juridiska åtgärder	-12 884,00	-9 657,00	0,00
6321 Inkassokostnader	-2 875,00	-6,00	0,00
6350 Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0,00	-282 535,00	0,00
6380 Övriga förluster	0,00	0,00	0,00
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	-15 759,00	-292 198,00	0,00
Förvaltningskostnader			
6420 Revisionsarvoden extern revisor	-11 450,00	-11 815,00	-12 100,00
6470 Styrelseomkostnader	-800,00	0,00	0,00
6471 Fritids- och trivselkostnader	-579,00	-444,00	-500,00
6473 Föreningskostnader	-2 780,00	-1 885,00	-2 400,00
6480 Förvaltningsarvode enl avtal	-53 532,00	-55 429,00	-56 500,00
6483 Överlåtelsekostnad	-8 023,00	-4 011,00	-6 000,00
6484 Pantsättningskostnad	-5 160,00	-2 578,00	-3 900,00
6492 Korttidsinventarier	0,00	0,00	0,00
Summa Förvaltningskostnader	-82 324,00	-76 162,00	-81 400,00
Övriga externa tjänster			
6500 Administration	-1 531,00	-7 436,00	-4 500,00
6550 Konsultkostnader	-19 555,00	0,00	0,00
Summa Övriga externa tjänster	-21 086,00	-7 436,00	-4 500,00
Övriga externa kostnader			
6970 Tidningar och facklitteratur	-45,00	-639,00	-639,00
6980 Bostadsrätterna Sverige	0,00	-5 220,00	-4 700,00
Summa Övriga externa kostnader	-45,00	-5 859,00	-5 339,00
Summa Övriga externa kostnader	-123 093,00	-384 078,00	-94 805,00
Personalkostnader			
Arvoden			

6410 Styrelsearvoden	-48 000,00	-76 000,00	-48 000,00
Summa Arvoden	-48 000,00	-76 000,00	-48 000,00
Löner till kollektivanställda			
7119 Övriga arvoden	0,00	0,00	0,00
Summa Löner till kollektivanställda	0,00	0,00	0,00
Kostnadsersättningar och förmåner			
7331 Bilersättning skattefri	0,00	0,00	0,00
7332 Bilersättning skattepliktig	0,00	0,00	0,00
Summa Kostnadsersättningar och förmåner	0,00	0,00	0,00
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal			
7510 Arbetsgivaravgifter	-15 081,00	-21 334,00	-14 064,00
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-15 081,00	-21 334,00	-14 064,00
Summa Personalkostnader	-63 081,00	-97 334,00	-62 064,00
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	378 456,00	73 201,00	390 808,00
Avskrivningar			
7820 Avskrivning byggnad	-83 988,00	-83 988,00	-83 988,00
7822 Avskrivning fast. förbättringar	-228 588,00	-228 588,00	-228 588,00
7832 Avskrivning inventarier och verktyg	-6 208,00	0,00	0,00
Summa Avskrivningar	-318 784,00	-312 576,00	-312 576,00
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-1 523 078,00	-1 783 554,00	-1 742 774,00
RÖRELSERESULTAT	59 672,00	-239 375,00	78 232,00
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
8311 Ränteintäkter från bank	16 802,00	7 131,00	7 100,00
8314 Ränteintäkter skattekonto	757,00	656,00	0,00
8319 Övriga ränteintäkter	0,00	0,00	0,00
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	17 559,00	7 787,00	7 100,00
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8410 Räntekostnader fastighetslån	-141 218,00	-96 873,00	-85 100,00
8422 Dröjsmålsränta	0,00	-54,00	0,00
8429 Övriga räntekostnader	0,00	0,00	0,00
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-141 218,00	-96 927,00	-85 100,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-63 987,00	-328 515,00	232,00
ÅRETS RESULTAT	-63 987,00	-328 515,00	232,00
Årets kassaflöde			
Budgererat resultat			232,00
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar på inventarier/byggnad			312 576,00

Nedskrivningar av fordran	0,00
Vattenskadan	
Förändring kortfristiga fordringar	-70 634,00
Förändring kortfristiga skulder	0,00
Amortering	0,00
Årets kassaflöde	242 174,00

Valberedningens förslag BRF Råsundaängen 20260517

Lars Lehtinen	Lägenhet nr 1504	Omval
Johan Faxner	Lägenhet nr 1404	Omval
Lina Björkman	Lägenhet nr 1304	Omval
Bengt Haugen	Lägenhet nr 1502	Nyval

Staffan Lundquist	Soal Ekonomi och revision AB	Revisor
-------------------	------------------------------	---------

För valberedningen,

Annica Matsson

Mimmi Agnevald Haugen