

Årsredovisning
för
Brf Råsundaslottet

716421-1869

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Råsundaslottet, med säte i Solna, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Slottet 3 med adresserna Råstavägen 8 A och 8 B, Solparksvägen 1 och Vintervägen 30 i Solna, Stockholms län. Fastighetens byggår är 1911 och fastigheten förvärvades 2001-12-11. Fastigheten består av 46 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Fastighetens boyta uppgår till 3 962 kvm.

Fastigheten har 48 lägenheter och fördelas enligt följande:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20 st	16 st	8 st	4 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. Som en tilläggsförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Fastum är ekonomisk förvaltare. WIAB är fastighetsskötare. Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen.

Föreningens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 144 000 000 kr, varav markvärdet 80 000 000 kr och byggnadsvärdet 64 000 000 kr. Värdeår är 1929.

Avsättning till yttre fond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 16.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2025 haft följande sammansättning:

Björn Lindell	Ordförande
Anna Forkman	Ledamot
Anneli Larsson	Ledamot
Ola Höglund	Ledamot
Stefan Johansson	Ledamot
Magnus Möllenhoff	Ledamot
Martin Petersson	Ledamot avgång 2025-12-10

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden inklusive beslut per mail.

Revisor

Per Engzell	Extern revisor	Engzells Revisionsbyrå AB
-------------	----------------	---------------------------

Valberedning

Margareta Lindemark Larsson
Ingela Lundell

Medlemmar

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (73) medlemmar. Under året har 5 (2) överlåtelse.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Byte av båda takfläktar
Byte av fläkt i soprummet
Slipning av lackning av port (8A)
Renovering utsida fönsterkarmar (fåtal påverkade fönster på vind)
Byte ekonomisk förvaltning till Nabo

Väsentliga händelser efter bokslutsåret:

Hissrenovering 8B (våren 2026)
Amortering av lån (1 miljon kr)
Byte teknisk förvaltning till Nabo (från april)

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 192	3 072	2 871	2 811	2 745
Resultat efter fin. poster (tkr)	454	266	-502	-606	-237
Kassalikviditet (%)	58	93	134	28	219
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	773	750	692	670	655
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 159	1 540	2 322	3 710	3 710
Belåningsgrad (%)	3	4	7	10	13
Sparande per kvm (kr/kvm)	383	330	137	253	208
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 123	1 492	2 249	3 511	0
Räntekänslighet (%)	1	2	3	6	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217	220	221	221	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	82	82	80	0

Bostadsrättsyta 3 838 kvm. Total bostadsyta 3 962 kvm.

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga. definitionsändringar samt nya nyckeltal för år 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (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 total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 968	14 853	1 914	-1 133	266	64 867
Disposition av föregående års resultat:			234	31	-266	0
Årets resultat					454	454
Belopp vid årets utgång	48 968	14 853	2 148	-1 102	454	65 321

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 101 522
årets vinst	453 920
	-647 602
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	432 000
Nyttjande från fond för yttre underhåll	-187 500
i ny räkning överföres	-892 102
	-647 602

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 191 787	3 072 158
Övriga intäkter	3	326 338	439 641
		3 518 125	3 511 799
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	4	-289 575	-334 139
Reparationer	5	-112 937	-295 499
Periodiskt underhåll	6	-187 500	-168 365
Taxebundna kostnader	7	-1 283 254	-1 302 068
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	8	-126 331	-180 177
Styrelsearvoden	9	-151 044	-145 039
Avskrivningar		-874 558	-874 558
		-3 025 199	-3 299 844
Rörelseresultat		492 926	211 955
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 676	128 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 682	-75 237
		-39 006	53 614
Resultat efter finansiella poster		453 920	265 569
Årets resultat	10	453 920	265 569

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	56 750 560	57 204 139
Fastighetsförbättringar	12	10 654 786	11 074 092
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	7 244	8 917
		67 412 590	68 287 148
Summa anläggningstillgångar		67 412 590	68 287 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		75 118	120 575
Övriga fordringar	14	982 530	1 120 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	171 475	215 525
		1 229 123	1 456 121
Kassa och bank		1 601 505	1 382 550
Summa omsättningstillgångar		2 830 628	2 838 671
SUMMA TILLGÅNGAR		70 243 218	71 125 819

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		48 968 396	48 968 396
Uppåtelseavgifter		14 853 217	14 853 217
Fond för yttre underhåll		2 147 753	1 913 526
		65 969 366	65 735 139

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 101 522	-1 133 456
Årets resultat		453 920	265 569
		-647 602	-867 887

Summa eget kapital

65 321 764 **64 867 252**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	0	3 200 000
-----------------------------	----	---	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	4 450 000	2 710 000
Leverantörsskulder		36 683	46 035
Aktuella skatteskulder		3 895	5 999
Övriga skulder		8 999	8 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	180 689	190 802
Förutbetalda avgifter och hyror		241 188	96 733
Summa kortfristiga skulder		4 921 454	3 058 567

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 243 218 **71 125 819**

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		453 920	265 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		874 558	874 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 328 478	1 140 127
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 817	-179 375
Förändring av leverantörsskulder		-9 352	-87 323
Förändring av kortfristiga skulder		252 813	-477 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 549 122	395 874
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-1 460 000	-3 000 000
Årets kassaflöde		89 122	-2 604 126
Likvida medel och klientkonto vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 482 108	5 086 235
Likvida medel och klientkonto vid årets slut		2 571 230	2 482 109

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att få.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter

0,5-6,67% / 15-200 år

Maskiner och inventarier

10-20% / 5-10år

Skatter

Från och med 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. Nu inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	2 820 425	2 689 546
Hyror bostäder	225 035	193 409
Bredband	146 326	189 202
	3 191 786	3 072 157

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Fakturerade kostnader	300	127 736
Övrig intäkt utdelning Brandkontoret	323 102	311 897
Öresutjämning	-7	8
Avgift andrahandsupplåtelse	2 943	0
	326 338	439 641

Not 4 Fastighetsskötsel

	2025	2024
Fastighetsskötsel grundavtal	71 838	46 447
Fastighetsskötsel extradeb	90	4 143
Städning, grundavtal	106 878	113 348
Städning extradeb	677	200
Snöröjning/sandning	32 280	44 819
Serviceavtal och besiktning hiss (kredit)	17 180	38 285
Serviceavtal övriga (takvärmeanl, låssystem, bevakning GSM styrning, jour)	11 895	31 656
Sotning (ej planerad)	25 995	31 198
Förbrukningsmaterial	8 326	2 636
Förbrukningsinventarier fastighet	9 639	12 028
Trivselåtgärder	4 777	5 055
Gemensamhetsanläggning 1	0	4 324
	289 575	334 139

Not 5 Reparationer

	2025	2024
Reparation bostad	0	68 261
Reparation VVS	0	68 787
Reparation hiss	13 761	33 489
Reparation lås	6 494	33 534
Reparation portar	11 206	10 260
Reparation byggnad	56 576	78 368
Reparation vattenskada	15 649	0
Reparation värmeanläggning	2 063	2 800
Reparation ventilation	7 188	0
	112 937	295 499

Not 6 Periodiskt underhåll

	2025	2024
Periodiskt underhåll allmänt	161 250	126 299
Periodiskt underhåll portar	0	42 066
Elinstallationer	26 250	0
	187 500	168 365

Not 7 Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	229 211	161 037
Uppvärmning	512 288	618 760
Vattenkostnader	120 098	92 937
Sophämtning, grovsopor	92 433	89 126
Fastighetsförsäkring	88 854	79 684
Kommunikation	128 698	183 760
Kommunal fastighetsavgift	82 272	76 764
Självrisker	29 400	0
	1 283 254	1 302 068

Not 8 Administration, förvaltning och övriga kostnader

	2025	2024
Kontorsmaterial	544	2 028
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	72 600	71 552
Revisionsarvoden (extern revisor)	19 125	18 500
Juridiskt biträde	0	48 850
Bankkostnader	0	4 582
Föreningsavgifter	5 950	5 950
Årsredovisning tryck/publicera	2 720	3 070
Övriga förvaltningskostnader	6 430	6 207
Övriga externa tjänster	4 685	785
Bredband och telefoni	12 421	13 645
Ek förvaltning extradeb.	1 857	5 007
	126 332	180 176

Not 9 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	113 736
Arbetsgivaravgifter	33 444	31 303
	151 044	145 039

Not 10 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Sparande" och indikerar om det skapas tillräckliga reserver för framtida underhåll samt visar om medlemmarna under året bidragit rimligt till att betala för årets slitage på byggnaden.

	2025	2024
Årets resultat	453 920	265 569
Justering för avskrivningar	874 558	874 558
Justering för periodiskt underhåll	187 500	168 365
Sparande	1 515 978	1 308 492

Bostadsytan är 3 962 kvm vilket ger ett sparande om 383 kr/kvm (fg år 330 kr/kvm).

Hur stort sparandet bör vara framgår av underhållsplanen och den visar att det bör ligga runt 297 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 11 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 049 412	40 049 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 049 412	40 049 412
Ingående avskrivningar	-7 391 686	-6 938 107
Årets avskrivningar	-453 579	-453 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 845 265	-7 391 686
Ingående anskaffningsvärde mark	24 546 413	24 546 413
Utgående värde mark	24 546 413	24 546 413
Utgående redovisat värde	56 750 560	57 204 139
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	80 000 000	77 000 000
	144 000 000	134 000 000

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 212 293	15 212 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 212 293	15 212 293
Ingående avskrivningar	-4 138 202	-3 718 896
Årets avskrivningar	-419 306	-419 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 557 508	-4 138 202
Utgående redovisat värde	10 654 785	11 074 091

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 440	257 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 440	257 440
Ingående avskrivningar	-248 523	-246 850
Årets avskrivningar	-1 673	-1 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 196	-248 523
Utgående redovisat värde	7 244	8 917

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	12 803	20 463
Avräkningsfordran på Fastum	969 727	1 099 558
	982 530	1 120 021

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	81 367	81 457
Tele2	27 355	46 639
Bostadsrätterna	5 360	5 950
Övrigt	24 434	38 095
Ekonomisk förvaltning	0	18 150
Hiss	13 294	10 524
Upplupen intäkt	3 085	3 085
Upplupen ränteintäkt	16 580	11 625
	171 475	215 525

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	1,05	2026-03-17	3 200 000	3 200 000
Nordea	0,93	2025-04-16	0	1 460 000
Nordea	2,446	2026-05-21	1 250 000	1 250 000
			4 450 000	5 910 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 450 000	2 710 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 710 000 kr

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	4 789	4 191
Upplupna arvoden	58 001	56 500
Upplupna sociala avgifter	18 225	17 600
Upplupen el	12 814	29 777
Upplupen städkostnad	0	16 188
Upplupen värme	74 265	66 546
Upplupna övrigakostnader	47	0
Upplupen vatten och avlopp	7 241	0
Förbetalda intäkter	5 306	0
	180 688	190 802

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	46 800 000	46 800 000
	46 800 000	46 800 000

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-05-08

Solna

Björn Lindell
Ordförande

Ola Höglund

Stefan Johansson

Anneli Larsson

Magnus Möllenhoff

Anna Forkman

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
Extern revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Råsundaslottet.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-13 15:31:20

Dokumentet är undertecknat av:

 Anneli Maria Larsson (19620213XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 18:38:23
 Björn Edward Lindell (19830710XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 17:49:13
 Stefan Johansson (19540114XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-13 12:35:16
 MAGNUS MÖLLENHOFF (19680309XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 16:56:39
 OLA HÖGLUND (19560726XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-13 09:15:38
 Per Engzell (19550514XXXX) Revisor	2026-05-13 15:31:20
 Anna Forkman (19941005XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 22:14:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Råsundaslottet.pdf (147072 byte)

FA643AA0A6E5C268A6E63AA9FB227063218C6DC56541676FE1DCB377339CA8E55A479F2E34B554338D18
AF3A4AD86E0588A38D14B7DF68AFB23BFFAF47AE4C44

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

