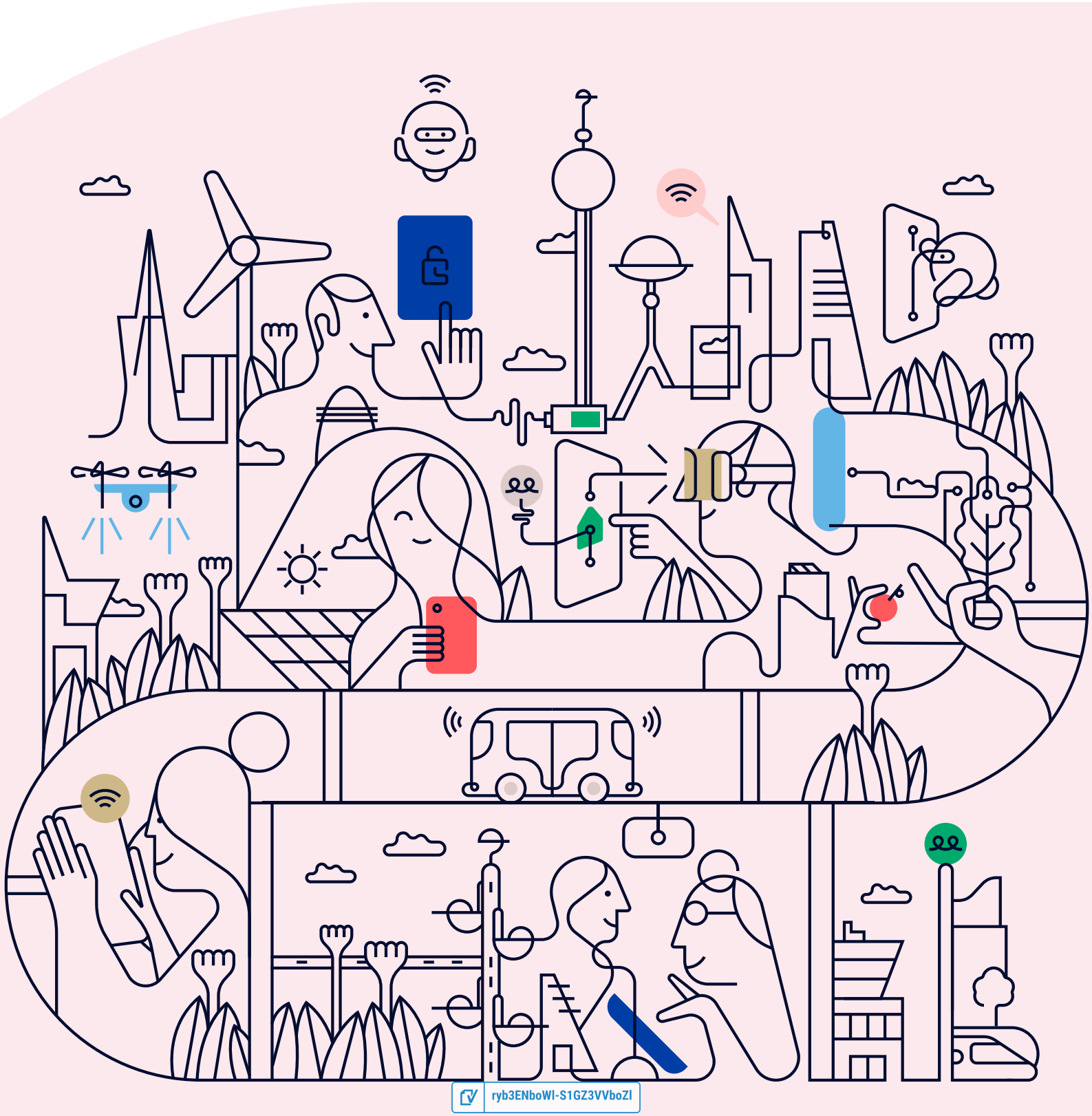
2025
Årsredovisning

Brf Rådmansängen



ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rådmansängen

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

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.

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rådmannen 7	1964	Kävlinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 481 kvm och 2 lokaler om 155 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 834 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jerker Andersson	Ordförande
Malin Jastrell	Styrelseledamot
Malin Malmberg	Styrelseledamot
Stefan Skoog	Styrelseledamot
Frida Malmberg	Styrelsesuppleant
Joakim Mårdh	Styrelsesuppleant

Valberedning

David Lindsjö
Tommy Hansson

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna

Revisorer

Pia Christin Andersson	Revisor
Gun Ing-Britt Gustafsson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1999	Inglasning av balkonger
2010	Stambyte, relining
2014	Nya gaspannor utrustning i pannrum för uppvärmning
2016	Renovering av värmeledningar, stammar och
2018	Ventilation, renovering av friskluftskanaler
2023	Nya maskiner i tvättstuga Nytt system för porttelefon
2024	Nya maskiner i tvättstuga Installation av nya friskluftsventiler i samtliga lägenheter

Planerade underhåll

2026	Relining dagvatten och bottenplatta ledningar Förberedelser för gemensamt elavtal Renovering entreer
2027	Dammbinda skyddsrum, måla väggar och tak
2028	Byte av cirkulationspumpar i värmesystemet
2029	Renovering av tak, hängrännor, skorstenar och fönster

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Avtal med leverantörer

Bredband kollektivt	Telenor
Gashandel	Ørsted
Gasöverföring	Weum
Lokalvård	Veterankraft
Serviceavtal torktumlare & torkskåp	Electrolux
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtsson tvättmaskinsservice AB
Serviceavtal värmesystem	Arildssons rör
Teknisk och ekonomisk föraltning	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har föreningen:

Ingått nya avtal med SBC för teknisk och ekonomisk förvaltning (2026-2028)

Ingått kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna (försäkring)

Förbättring av parkeringsplatser

Installerat ny gårdsbelysning

Installerat rörelseaktiverad källarbelysning

Förberett för redovisning via K3 (lagkrav)

Anlitat SBC för att ta fram underhållsplan via Planima verktyg

Bytt leverantör för lokalvård (Veterankraft)

Tagit fram och förberett revision av nya stadgar

Omkoppling av dagvattenledningar

Anpassat sopåtervinningen enligt rådande bestämmelser

Brandinspektion slutförd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingått avtal med SBC för ekonomisk förvaltning (2026-2028)

Placerat föreningens likvida medel till förmånliga räntor SBAB

Nya hyresavtal med våra två hyresgäster med justerade avgifter i linje med marknadens utveckling

Justerade avgifter för föreningens medlemmar i linje med marknadens utveckling

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med +5%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ingått avtal med Länsförsäkringar Skåne för kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna (försäkring)

Uppsägning av avtal med Telenor för kollektivt bredband i hela fastigheten (löper ut 2027-03) för att förbereda för ny förhandling

Övriga uppgifter

Stämman 2024 gav i styrelsen i uppdrag att utreda om införande av gemensamt elavtal. Detta är påbörjat men ännu ej slutfört.

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 950 148	1 870 636	1 746 834	1 295 939
Resultat efter fin. poster	253 664	142 350	368 631	-120 333
Soliditet (%)	59	56	53	51
Yttre fond	1 634 662	1 802 794	1 286 261	1 286 261
Taxeringsvärde	30 107 000	26 240 000	26 240 000	26 240 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	690	655	491
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	91,87	93	94
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	518	520	520	523
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	453	456	455	458
Sparande / kvm totalyta, kr	131	192	175	3
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	18	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	167	160	153	248
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	42	35	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	221	206	301
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,14	4,76	5,61	-
Räntekänslighet (%)	0,72	0,77	0,76	-

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.

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	144 335	-	-	144 335
Fond, yttre underhåll	1 802 794	-256 932	88 800	1 634 662
Balanserat resultat	0	399 282	-88 000	310 482
Årets resultat	142 350	-142 350	253 664	253 664
Eget kapital	**2 089 480**	**0**	**253 664**	**2 343 143**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	399 281
Årets resultat	253 664
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 000
Totalt	**564 147**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	90 180
Balanseras i ny räkning	**654 325**

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

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 950 148	1 870 636
Övriga rörelseintäkter	3	3 656	-7 537
Summa rörelseintäkter		**1 953 804**	**1 863 099**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 218 940	-1 231 680
Övriga externa kostnader	9	-316 995	-267 843
Personalkostnader	10	-112 596	-97 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 024	-130 685
Summa rörelsekostnader		**-1 681 554**	**-1 727 718**
RÖRELSERESULTAT		**272 250**	**135 381**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 583	68 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-66 168	-61 728
Summa finansiella poster		**-18 586**	**6 969**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**253 664**	**142 350**
ÅRETS RESULTAT		**253 664**	**142 350**

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	721 314	741 750
Maskiner och inventarier	13	102 136	114 724
Summa materiella anläggningstillgångar		**823 450**	**856 474**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**823 450**	**856 474**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	11 619
Övriga fordringar	14	823 688	563 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 693	68 620
Summa kortfristiga fordringar		**877 381**	**643 680**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 261 233	2 226 498
Summa kassa och bank		**2 261 233**	**2 226 498**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 138 614**	**2 870 178**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 962 063**	**3 726 651**

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 335	144 335
Fond för yttre underhåll		1 634 662	1 802 794
Summa bundet eget kapital		**1 778 997**	**1 947 129**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		310 482	0
Årets resultat		253 664	142 350
Summa fritt eget kapital		**564 147**	**142 350**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 343 144**	**2 089 480**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	1 291 240
Summa långfristiga skulder		**0**	**1 291 240**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 284 232	0
Leverantörsskulder		94 906	30 274
Övriga kortfristiga skulder		2 354	2 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	237 427	313 507
Summa kortfristiga skulder		**1 618 919**	**345 932**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 962 063**	**3 726 651**

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**272 250**	**135 381**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	33 024	130 685
	305 274	**266 066**
Erhållen ränta	47 583	68 697
Erlagd ränta	-61 095	-61 728
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**291 761**	**273 035**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 746	-65 177
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 317	245 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**297 190**	**453 648**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-125 877
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-125 877**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	7 537
Amortering av lån	-7 008	-7 008
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-7 008**	**529**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**290 182**	**328 300**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 755 227**	**2 426 926**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 045 409**	**2 755 227**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rådmansängen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	0,16 %
Yttertak	2,39 %
Fasader	0,40 %
Balkonger	0,40 %
Fönster	2,39 %
Stamledningar VA	0,60 %
Stamledningar Värme	0,60 %
Styr & övervakning	0,60 %
El	1,59 %
Okänt konto: 1210	10,00 %

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.

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 773 924	1 711 678
Hyresintäkter lokaler	91 116	86 772
Hyresintäkter p-plats	55 000	58 800
Hyresintäkter förråd	3 000	3 250
Gemensamhetslokal	2 750	2 000
Nycklar/lås vidarefakturering	1 965	0
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	7 041	2 292
Överlåtelseavgift	7 350	5 732
Administrativ avgift	98	49
Andrahandsuthyrning	6 370	0
Vidarefakturerade kostnader	1 470	0
Öres- och kronutjämning	4	3
Summa	**1 950 148**	**1 870 636**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-49	-7 537
Återbäring försäkringsbolag	3 705	0
Summa	**3 656**	**-7 537**

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 569
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 072	9 507
Städning enligt avtal	39 125	0
Besiktningar	0	4 393
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	1 094
Brandskydd	2 972	14 655
Gårdkostnader	1 673	229
Gemensamma utrymmen	5 446	269
Garage/parkering	13 582	0
Snöröjning/sandning	25 203	21 391
Fordon	0	40
Förbrukningsmaterial	762	6 064
Summa	**101 835**	**60 211**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 055	0
Tvättstuga	8 814	20 598
Dörrar och lås/porttele	1 865	0
VVS	132 904	11 217
Värmeanläggning/undercentral	0	10 525
Ventilation	0	5 565
Elinstallationer	7 474	5 825
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 523
Tak	0	23 425
Fönster	0	15 521
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 243
Summa	**160 112**	**99 442**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	59 918
Gemensamma utrymmen	0	32 316
Ventilation	0	164 698
Elinstallationer	84 063	0
Summa	**84 063**	**256 932**

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	56 752	51 618
Gas	472 309	454 064
Vatten	128 395	120 393
Sophämtning/renhållning	34 635	38 814
Grovsopor	0	567
Summa	**692 091**	**665 456**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 570	34 939
Bredband	72 135	53 868
Fastighetsskatt	67 134	61 080
Korr. fastighetsskatt	0	-248
Summa	**180 839**	**149 639**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 526	3 028
Juridiska åtgärder	17 813	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	1 500
Styrelseomkostnader	0	799
Fritids och trivselkostnader	4 322	17 638
Föreningskostnader	1 594	58
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	200 000	200 000
Överlåtelsekostnad	10 878	10 030
Pantsättningskostnad	9 702	4 300
Övriga förvaltningsarvoden	0	10 881
Administration	19 225	8 615
Konsultkostnader	43 750	0
Tidningar och facklitteratur	0	534
Bostadsrätterna Sverige	5 460	5 460
Föreningsavgifter	725	0
Summa	**316 995**	**267 843**

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	37 200	31 800
Lön - lokalvård	47 053	41 656
Kostnadsersättningar	1 429	0
Arbetsgivaravgifter	26 914	24 054
Summa	**112 596**	**97 510**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	66 153	61 412
Ränta checkräkning	15	0
Dröjsmålsränta	0	9
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	307
Summa	**66 168**	**61 728**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 056 303	7 056 303
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**7 056 303**	**7 056 303**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 314 553	-6 195 021
Årets avskrivning	-20 436	-119 532
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 334 989**	**-6 314 553**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**721 314**	**741 750**
I utgående restvärde ingår mark med	*74 000*	*74 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 307 000	20 040 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 200 000
Summa	**30 107 000**	**26 240 000**

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 877	0
Årets inköp	0	125 877
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**125 877**	**125 877**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 153	0
Årets avskrivning	-12 588	-11 153
Utgående ackumulerad avskrivning	**-23 741**	**-11 153**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**102 136**	**114 724**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Löneförskott	-8 778	0
Skattekonto	22 848	3 216
Skattefordringar	25 442	31 496
Transaktionskonto	238 324	176 963
Borgo räntekonto	545 851	351 766
Summa	**823 688**	**563 441**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	34 338	12 135
Förutbet försäkr premier	0	38 465
Förutbet bredband	17 981	17 820
Upplupna intäkter	1 374	200
Summa	**53 693**	**68 620**

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2026-08-10	4,74 %	1 284 232	1 291 240
Summa			**1 284 232**	**1 291 240**
Varav kortfristig del			1 284 232	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 284 232 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	53 950	147 809
Uppl kostnad Städning entrepr	4 078	0
Uppl kostn el	5 219	4 993
Uppl kostnad Sophämtning	936	435
Uppl ränta bokslut	5 073	0
Förutbet hyror/avgifter	168 171	160 270
Summa	**237 427**	**313 507**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 025 750	3 025 750

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kävlinge

Jerker Andersson
Ordförande

Malin Jastrell
Styrelseledamot

Malin Malmberg
Styrelseledamot

Stefan Skoog
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Altho accounting
Pia Christin Andersson
Revisor

ryb3ENboWI-S1GZ3VVboZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
31.03.2026 08:34

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 25.03.2026 11:10

DOCUMENT ID:
S1GZ3VVboZl

ENVELOPE ID:
ryb3ENboWl-S1GZ3VVboZl

DOCUMENT NAME:
Brf Rådmansängen, 745000-2188 - Årsredovisning 2025 -12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
1f78ca6cba48536a37338412dd4015cc7b5594a841599
74a94f660b6fb0d789f5f82d341f2ea8f282c820ce10c4bf
017e4361d3e0a079672b7898d9faedf88a1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Malin Malmberg**	**Signed**	**25.03.2026 20:21**	**eID**	**Swedish BankID**
um.malmberg@gmail.com	Authenticated	25.03.2026 20:21	Low	IP: 92.34.201.245
2. **Malin Kristina Jastrell**	**Signed**	**30.03.2026 13:41**	**eID**	**Swedish BankID**
jastrellm@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 13:40	Low	IP: 92.34.207.39
3. **JERKER ANDERSSON**	**Signed**	**30.03.2026 17:30**	**eID**	**Swedish BankID**
jerker.u.andersson@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 17:29	Low	IP: 92.34.223.126
4. **STEFAN MATTIAS SKOOG**	**Signed**	**30.03.2026 17:32**	**eID**	**Swedish BankID**
stefan.skoog@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 17:30	Low	IP: 92.34.207.197
5. **Pia Christin Andersson**	**Signed**	**31.03.2026 08:34**	**eID**	**Swedish BankID**
pia@althoaccounting.se	Authenticated	31.03.2026 08:33	Low	IP: 146.70.242.8

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman BRF Rådmansängen. 7450002188

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Höganäs 2026-02-15

Pia Andersson

Revisor

S15nyN9nbe-r19hJVcnbx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.04.2026 11:00

SENT BY OWNER:
André Söderberg Granström • 13.04.2026 10:56

DOCUMENT ID:
r19hJVcnbx

ENVELOPE ID:
S15nyN9nbe-r19hJVcnbx

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse 2025 Rådmansängen.pdf
1 page

SHA-512:
31a76c7147dad7405ca850d43a7125fe4bf28171906cc5
b6c33a33f86d352bbd1170adbb18ca06d0c9175480b72
086ffd9decab701b724c2a496f49ec7978638

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pia Christin Andersson	Signed	13.04.2026 11:00	eID	Swedish BankID
pia@althoaccounting.se	Authenticated	13.04.2026 10:58	Low	IP: 90.129.70.187

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed