Årsredovisning 2025

Brf Ranka

769628-8856



nabo

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ranka

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

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

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

Underskrifter ..... **s. 17**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-19 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
Värmdö Gustavsberg 1:487	2018	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 132 bostadsrätter om totalt 9 901 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 615 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Johannisson	Ordförande
Arne Jungbeck	Styrelseledamot
Nina Ström	Styrelseledamot
Sara Nilsson	Styrelseledamot
Eleni Kostaki	Suppleant
Natalie Wahlström Vasilcin	Suppleant

Valberedning

Annica Röhrl ordf.
Rickard Olsson

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Daniel Bergman Eizyk Auktoriserad revisor Nexia Revision Stockholm KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2025
- Uppgradering av nödtelefoner i föreningens hissar till 4 G
- Byte av ventilationsfilter i samtliga lägenheter

Planerade underhåll

2026
- Byte av ventilationsfilter i samtliga lägenheter
- Utökning av laddplatser med 6 st nya platser

Avtal med leverantörer

Leverans av fjärrvärme och el	Vattenfall
Övervakning, styrning och larmhantering av tekniska systemen	KTC AB
Renhållning och sophantering	Värmdö kommun
Städning av trapphus, förådsgångar mm. i fastigheten	Städpoolen AB
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Nabo
Tv, bredband och telefoni	Telia
Underhåll och service av föreningens hissar	KONE AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA63, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar vägen Maja Snis Gata, mellan Brf Ranka och Brf Prunus.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna för 2025 med 7%

Under året har två lån konverterats. Ett lån 2025-01-10, (SBAB) och ett 2025-06-30, (Handelsbanken)

Under kvartal 4 har styrelsen med hjälp av Nabos ekonomiska förvaltning säkrat övergången av redovisningen från K2 till K3.

Förändringar i avtal

Föreningen har valt att säga upp avtalen för både sommar- och vintersäsong inför 2026. Utemiljön sköts i egen regi och avtalet för snö- och sand har vi valt Mileba AB.

Vi har omförhandlat avtalet med Telia AB med start 2025-01-01 som innebär förbättringar för alla medlemmar.

Styrelsen har sagt upp avtalet med KIONA AB som leverantör av systemdata för bl.a. våra uppvärmningssystem.

För övervakning, larmhantering och historik av våra värme- och ventilationsanläggningar fortsätter vi med KTC.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 204 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 200 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 655 233	9 112 101	8 746 714	8 355 006
Resultat efter fin. poster	-4 466 837	-3 015 709	-1 965 637	-956 062
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	1 823 108	1 658 150	1 361 120	1 064 090
Taxeringsvärde	289 800 000	293 800 000	293 800 000	293 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	797	758	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	86,4	85,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 565	11 565	11 716	11 893
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 077	9 077	9 196	9 335
Sparande / kvm totalyta, kr	130	63	177	206
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	20	27	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	48	56	43	44
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	111	94	75	63
Energikostnad / kvm totalyta, kr	187	170	146	137
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	2,87	2,17	-
Räntekänslighet (%)	13,48	14,51	15,33	-

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

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 el och vatten (totalt 365 877 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Den största avvikelsen avser ökade avskrivningskostnader på grund av nya redovisningsprinciper från K2 till K3 som beslutades under 2025 och som inte har budgeterats. Det resterande negativa resultatet understiger summan av avskrivningar och fond för yttre underhåll. (se noter).

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	221 978 000	-	-	221 978 000
Upplåtelseavgifter	140 002 000	-	-	140 002 000
Fond, yttre underhåll	1 658 150	-	164 958	1 823 108
Balanserat resultat	-4 220 376	-3 015 709	-164 958	-7 401 044
Årets resultat	-3 015 709	3 015 709	-4 466 837	-4 466 837
Eget kapital	**356 402 064**	**0**	**-4 466 837**	**351 935 227**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 401 044
Årets resultat	-4 466 837
Totalt	**-11 867 881**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	297 030
Att från yttre fond i anspråk ta	-56 695
Balanseras i ny räkning	-12 108 216
	-11 867 881

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 655 233	9 112 101
Övriga rörelseintäkter	3	12 075	18 471
Summa rörelseintäkter		**9 667 308**	**9 130 572**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 646 969	-4 623 607
Övriga externa kostnader	9	-393 099	-288 306
Personalkostnader	10	-260 815	-260 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 054 372	-3 682 224
Summa rörelsekostnader		**-11 355 256**	**-8 854 851**
RÖRELSERESULTAT		**-1 687 947**	**275 722**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 922	23 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 790 812	-3 314 680
Summa finansiella poster		**-2 778 890**	**-3 291 431**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-4 466 837**	**-3 015 709**
ÅRETS RESULTAT		**-4 466 837**	**-3 015 709**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	463 231 431	469 063 635
Maskiner och inventarier	13	1 147 051	1 369 219
Summa materiella anläggningstillgångar		**464 378 482**	**470 432 854**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**464 378 482**	**470 432 854**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 256	24 707
Övriga fordringar	14	5 641	1 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	440 689	288 941
Summa kortfristiga fordringar		**504 586**	**315 267**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 110 442	1 538 750
Summa kassa och bank		**3 110 442**	**1 538 750**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 615 028**	**1 854 018**
SUMMA TILLGÅNGAR		**467 993 510**	**472 286 872**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		361 980 000	361 980 000
Fond för yttre underhåll		1 823 108	1 658 150
Summa bundet eget kapital		**363 803 108**	**363 638 150**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 401 044	-4 220 376
Årets resultat		-4 466 837	-3 015 709
Summa ansamlad förlust		**-11 867 881**	**-7 236 086**
SUMMA EGET KAPITAL		**351 935 227**	**356 402 064**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 000 000	35 505 000
Summa långfristiga skulder		**39 000 000**	**35 505 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	75 505 000	79 000 000
Leverantörsskulder		289 649	145 243
Skatteskulder		156 000	156 000
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 107 633	1 080 020
Summa kortfristiga skulder		**77 058 282**	**80 379 807**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**467 993 510**	**472 286 872**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 687 947**	**275 722**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 054 372	3 682 224
	4 366 425	**3 957 946**
Erhållen ränta	2 735	23 249
Erlagd ränta	-2 800 126	-3 315 703
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 569 034**	**665 492**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-180 132	-8 686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	182 789	-136 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 571 691**	**520 129**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	397 500
Amortering av lån	-1 500 000	-1 897 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**-1 500 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 571 691**	**-979 871**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 538 750**	**2 518 621**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 110 442**	**1 538 750**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ranka 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,84 %
Yttertak	1,72 %
Fasader	2,70 %
Balkonger	2,70 %
Fönster	1,72 %
Stamledningar VA	2,10 %
Stamledningar Värme	1,26 %
Styr & övervakning	4,73 %
Ventilation	3,78 %
El	2,10 %
Hissar	3,15 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 778 112	7 269 252
Hyresintäkter, p-platser	1 049 600	1 123 970
Hyresintäkter, lokaler	13 200	13 200
Kabel-TV/Bredband	348 480	348 480
Vatten	280 138	223 659
El	85 739	51 425
Övriga intäkter	99 964	82 115
Summa	**9 655 233**	**9 112 101**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-25	-7
Övriga intäkter	12 300	18 478
Övriga rörelseintäkter	-200	0
Summa	**12 075**	**18 471**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	149 697	121 242
Besiktning och service	468 935	475 005
Städning	185 018	181 893
Trädgårdsarbete	48 145	273 233
Övrigt	25 925	10 395
Snöskottning	143 584	156 830
Summa	**1 021 303**	**1 218 598**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 711	5 769
Underhåll	3 429	0
Bostäder	0	2 638
Soprum/miljöanläggning	0	32 576
Dörrar och lås/porttele	71 005	4 385
VA	3 974	17 962
Värme	2 150	0
Ventilation	4 731	13 748
El	15 921	4 857
Hissar	97 050	40 818
Fönster	0	3 613
Summa	**202 971**	**126 366**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	76 609
Ventilation	56 695	55 463
Summa	**56 695**	**132 072**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	346 719	348 945
Uppvärmning	611 298	606 483
Vatten	1 397 121	1 191 634
Sophämtning	268 761	324 381
Summa	**2 623 899**	**2 471 443**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	135 524	126 212
Bredband	409 997	357 796
Arvode teknisk förvaltning	118 580	113 120
Fastighetsskatt	78 000	78 000
Summa	**742 101**	**675 128**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	133 588	84 747
Förbrukningsmaterial	65 776	33 503
Juridiska kostnader	3 875	0
Revisionsarvoden	38 148	32 556
Ekonomisk förvaltning	151 712	137 500
Summa	**393 099**	**288 306**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	207 200	205 800
Sociala avgifter	53 615	54 914
Summa	**260 815**	**260 714**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 787 763	3 310 938
Övriga räntekostnader	3 049	3 742
Summa	**2 790 812**	**3 314 680**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	491 470 000	491 470 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**491 470 000**	**491 470 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 406 365	-18 961 297
Årets avskrivning	-5 832 204	-3 445 068
Utgående ackumulerad avskrivning	**-28 238 569**	**-22 406 365**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**463 231 431**	**469 063 635**
I utgående restvärde ingår mark med	*77 896 389*	*77 896 389*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	240 800 000	236 800 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	57 000 000
Summa	**289 800 000**	**293 800 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 110 053	2 110 053
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**2 110 053**	**2 110 053**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-740 834	-503 678
Årets avskrivning	-222 168	-237 156
Utgående ackumulerad avskrivning	**-963 002**	**-740 834**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 147 051**	**1 369 219**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 656	1 619
Skattefordringar	1 567	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 418	0
Summa	**5 641**	**1 619**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 821	86 898
Fastighetsskötsel	33 102	31 845
Försäkringspremier	46 621	44 569
Bredband	79 070	87 701
Förvaltning	42 888	37 928
Inkomsträntor	9 187	0
Summa	**440 689**	**288 941**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-11-09	2,91 %	40 000 000	40 000 000
Stadshypotek	2028-06-30	2,61 %	39 000 000	37 500 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,88 %	35 505 000	37 005 000
Summa			**114 505 000**	**114 505 000**
Varav kortfristig del			75 505 000	79 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 005 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 257	123 303
El	38 658	37 586
Uppvärmning	74 274	86 322
Sociala avgifter	38 956	38 667
Utgiftsräntor	0	9 314
Förutbetalda avgifter/hyror	813 488	769 828
Beräknat revisionsarvode	10 000	15 000
Summa	**1 107 633**	**1 080 020**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	129 500 000	129 500 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Gustavsberg

Arne Jungbeck
Styrelseledamot

Nina Ström
Styrelseledamot

Peter Johannisson
Ordförande

Sara Nilsson
Styrelseledamot

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

Nexia Revision Stockholm KB
Daniel Bergman Eizyk
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJbhcPXucWg-SJT9vXd9WI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.03.2026 08:04

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 18.03.2026 14:24

DOCUMENT ID:
SJT9vXd9Wl

ENVELOPE ID:
HJbhcPXucWg-SJT9vXd9Wl

DOCUMENT NAME:
Brf Ranka, 769628-8856 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
a04771bb976d7a4d803e88b29c4a2d434914fc32420dcd5990fa37fd64f2842663914146cf098e77f08e310c9267afae5715868435cdf1a4dfc7c271f25c7661

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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. ARNE JUNGBECK	Signed	18.03.2026 14:27	eID	Swedish BankID
arne.j@brfranka.se	Authenticated	18.03.2026 14:26	Low	IP: 78.72.8.50
2. SARA NILSSON	Signed	18.03.2026 14:34	eID	Swedish BankID
sara.n@brfranka.se	Authenticated	18.03.2026 14:33	Low	IP: 83.185.44.52
3. Nina Marika Louise Ström	Signed	18.03.2026 14:41	eID	Swedish BankID
nina.s@brfranka.se	Authenticated	18.03.2026 14:40	Low	IP: 90.224.86.216
4. Peter Lennart Johannisson	Signed	18.03.2026 17:40	eID	Swedish BankID
peter.j@brfranka.se	Authenticated	18.03.2026 17:38	Low	IP: 78.68.254.226
5. DANIEL F A BERGMAN EI ZYK	Signed	19.03.2026 08:04	eID	Swedish BankID
daniel.eizyk@nexia.se	Authenticated	19.03.2026 08:03	Low	IP: 185.58.79.208

* 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 i BRF Ranka
Org.nr. 769628-8856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ranka för år 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 och kassaflöde 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Hynqvmu9Wg-rkn5wX_q-x

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 Ranka för år 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 min elektroniska underskrift

Nexia Revision Stockholm

Daniel Bergman Eizyk

Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Hynqvmu9Wg-rkn5wX_q-x

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.03.2026 08:05

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 18.03.2026 14:24

DOCUMENT ID:
rkn5wX_q-x

ENVELOPE ID:
Hynqvmu9Wg-rkn5wX_q-x

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Ranka 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
848e46fa1badb0ca7b49886618d00c8184dcf3b6dd60dd
a2b02bf3616f1ff890bbfe833aa77b4b77055ec52c3885c
86e37cd1791f15c2dba27494be528b5e9c0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL F A BERGMAN EI ZYK	Signed	19.03.2026 08:05	eID	Swedish BankID
daniel.eizyk@nexia.se	Authenticated	19.03.2026 08:05	Low	IP: 185.58.79.208

* 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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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