BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅDMANNEN

Årsredovisning 2025



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅDMANNEN

Org.nr: 747000-0675

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Rådmannen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

_____

Ort och datum

_____

Underskrift

_____

Namnförtydligande

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rådmannen, 747000-0675, med säte i Trelleborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.
Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-08-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Bernt Nilsson	2026
Ledamot	Catarina Bernhardtz	2026
Ledamot	Anita Sjöstrand	2026
Ledamot	Annika Kristersson	2027
Ledamot	Hamdija Imsirovic	2027
Ledamot	Desireé Ahlström	2027
Suppleant	Peter Svensson	2026
Suppleant	Haris Berisha	2026

Revisor

Intern revisor	Ann Nilsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Rådmannen 1 och Trelleborg Rådmannen 2 i Trelleborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 74 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförd 1957. Fastighetens adresser är Rådmansgatan 2 A-D och Borgmästaregatan 1 A-C .

Föreningen upplåter 74 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt (2 lokal disponeras av styrelsen), 7 förråd med hyresrätt (2 disponeras av styrelsen), 23 garageplatser (bil) och 3 parkeringsplatser (mc) med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
11	34	27	2

Total tomtarea:	5 288	kvm
Total bostadsarea:	4 396	kvm
Total lokalarea:	428	kvm

Fastighetsinformation

Fastigheternas energideklaration är utförd 2018-08-28.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	T.T.A Fastighet och Skötsel
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	Städ och Fönsterputs i Trelleborg
Avfallshantering	Trelleborg Kommun
Elavtal avseende volym	Trelleborg Kommun
Fjärrvärme	Trelleborg Kommun
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal portar	Assa Abloy
SBA (Systematisk brandsskyddsarbete	Brandservice Syd

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 124 275 kr (45 676 kr 2024) och planerat underhåll för 325 101 kr (757 081 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-05-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Styrelsen har beställt en ny underhållsplan av Sustend. Föreningens underhållsplan uppdateras årligen av styrelsen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 844 200 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-02. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Styrelsens ord

Verksamhetsåret 2025

Även under år 2025 ökade driftskostnaderna markant för föreningen. Den största posten är fjärrvärme men även kostnader för sopsortering ökar.

Vad gäller sopsorteringen har själva sorteringen blivit bättre under året men det finns fortfarande mer att önska. Tunnorna för pappersförpackningar blir snabbt överfulla och vid kontroll hittas alltid emballage som inte har slagits sönder och tar därför mycket plats i anspråk. En uppmaning till medlemmarna blir att platta till emballaget innan det sorteras.

Stora underhållsarbeten på och i fastigheterna gjordes under tidigare år vilket gör att stora underhållsposter inte belastar årets resultat och därmed resultatet för år 2025. Det största underhållsarbetet under år 2025 var en översyn av varmvattenförsörjningen till samtliga lägenheter. Det resulterade i ny ledningsdragning men i övrigt har inte några större investeringar gjorts under året.

Dessvärre har det varit ett flertal inbrott i källaren vilket föranleder att ett helt nytt kameraövervakningssystem installeras och det sker redan under början av år 2026.

Styrelsen beslutade att även detta år höja avgifterna för både lägenheter, garage och förråd. Ränteläget är fortfarande instabilt och en större översyn av föreningens befintliga lån har gjorts.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 85 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, tv och bredband .
Utöver årsavgiften debiteras 67 lägenheter som har inglasad balkong med ett balkongtillägg.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 819	3 697	3 555	3 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 34	- 433	- 1 250	234
Förändring av underhållsfond	519	87	-692	652
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-8	25	-13	127
Sparande kr/kvm	173	180	176	201
Soliditet, %	-43	-42	- 36	- 23
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	828	810	755	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	96	94	95
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	756	778	693	666
Lokalhyra kr/kvm	118	108	103	101
Driftkostnad kr/kvm	445	435	399	375
Energikostnad kr/kvm	271	245	205	196
Ränta kr/kvm	87	109	80	53
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	175	175	175	175
Skuldsättning kr/kvm	3 093	3 186	3 243	3 338
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	3 394	3 496	3 447	3 548
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5
Snittränta, (%)	2.81	3.41	2.46	1.58

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	270 268	426 072	- 5 085 212	- 432 966
Disposition enligt föreningsstämma			-432 966	432 966
Avsättning till underhållsfond		844 200	-844 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		-325 101	325 101	
Årets resultat				- 33 729
Vid årets slut	**270 268**	**945 171**	**- 6 037 277**	**- 33 729**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 5 518 178
Årets resultat före fondändring	- 33 729
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 844 200
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	325 101
Summa över/underskott	**- 6 071 006**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	- 6 071 006
Totalt	**- 6 071 006**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	3 805 765	3 558 009
Övriga rörelseintäkter	*3*	13 449	139 412
Summa rörelseintäkter		**3 819 214**	**3 697 421**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-2 598 067	-2 797 590
Övriga kostnader	*5*	-156 465	-132 944
Personalkostnader	*6*	-138 878	-138 388
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-544 812	-544 869
Summa rörelsekostnader		**-3 438 222**	**-3 613 791**
RÖRELSERESULTAT		**380 992**	**83 630**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 213	8 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 934	-524 768
Summa finansiella poster		**-414 721**	**-516 596**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-33 729**	**-432 966**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-33 729**	**-432 966**
ÅRETS RESULTAT		**-33 729**	**-432 966**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	10 095 566	10 640 378
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 095 566**	**10 640 378**
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till delägare eller närstående		4 480	4 480
Summa finansiella anläggningstillgångar		**4 480**	**4 480**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**10 100 046**	**10 644 858**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		25 271	46 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	161 455	151 412
Summa kortfristiga fordringar		**186 726**	**197 450**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*11*	926 720	689 514
Summa kassa och bank		**926 720**	**689 514**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 113 446**	**886 964**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 213 492**	**11 531 822**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 268	270 268
Underhållsfond		945 171	426 072
Summa bundet eget kapital		**1 215 439**	**696 340**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 037 277	-5 085 212
Årets resultat		-33 729	-432 966
Summa fritt eget kapital		**-6 071 006**	**-5 518 178**
SUMMA EGET KAPITAL		**-4 855 567**	**-4 821 838**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*12 , 13*	9 585 375	8 769 692
Summa långfristiga skulder		**9 585 375**	**8 769 692**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**9 585 375**	**8 769 692**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*12 , 13*	5 333 747	6 598 750
Förskott från kunder		5 250	5 250
Leverantörsskulder		446 645	361 690
Skatteskulder		-2 468	20 867
Övriga skulder		1 979	3 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	698 531	594 408
Summa kortfristiga skulder		**6 483 684**	**7 583 968**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**6 483 684**	**7 583 968**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 213 492**	**11 531 822**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		380 992	83 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		544 812	544 869
Summa		**925 804**	**628 499**
Erhållen ränta		5 213	8 172
Erlagd ränta		-419 934	-524 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**511 083**	**111 903**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		10 724	8 339
Minskning av rörelseskulder		164 719	-316 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**686 526**	**-196 660**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		6 148 750	500 000
Amortering av låneskulder		-6 598 070	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-449 320**	**50 000**
Årets kassaflöde		**237 206**	**-146 660**
Likvida medel vid årets början		**689 514**	**836 177**
Likvida medel vid årets slut		**926 720**	**689 514**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	67 år
Värmepump/kylanläggningar	33 år
Port/säkerhetsdörrar	20 år
Stambyte	40 år
Fönster	33 år
Balkonger/terrasser	40 år
Tak	33 år

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 323 328	3 105 829
Årsavgifter lokaler	45 552	45 552
Hyror lokaler	48 016	31 548
Hyror p-platser/garage	111 840	95 036
Övriga objekt	277 029	280 044
Totalt årsavgifter och hyror	**3 805 765**	**3 558 009**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	508	5 433
Försäkringsersättningar	0	108 342
Överlåtelseavgifter	5 843	13 730
Övriga intäkter	3 498	8 307
Kommunikation	3 600	3 600
Totalt övriga rörelseintäkter	**13 449**	**139 412**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	134 696	134 798
Uppvärmning	885 060	728 840
Vatten och avlopp	289 669	282 867
Avfallshantering	62 451	79 804
Teknisk förvaltning	249 739	238 565
Serviceavtal	11 650	9 329
Systematiskt brandskyddsarbete	10 944	1 028
Snöröjning	29 411	35 364
Bredband	193 681	193 682
Kabel-TV	86 183	86 280
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	248	0
Försäkringar	51 282	54 723
Förbrukningsmaterial	6 622	8 145
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	137 056	141 410
	2 148 691	**1 994 834**
Reparationer		
Huskropp	1 726	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	6 974
Markytor	1 128	0
Vattenskador	33 255	8 847
Övrigt	19 897	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 580	9 303
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 009	16 875
VA & sanitet, installationer	37 187	0
Värme, installationer	4 543	2 126
El, installationer	950	1 552
	124 275	**45 676**
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	38 086
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	190 790	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	102 154	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 468	35 839
Lokaler	0	160 895
Värme, installationer	16 689	0
Ventilation, installationer	0	17 669
VA & sanitet, installationer	0	504 592
	325 101	**757 081**
Totalt fastighetskostnader	**2 598 067**	**2 797 590**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	124 477	122 212
Tele och post	7 996	4 500
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 938	0
Kontorsmateriel och trycksaker	3 980	2 570
Bankkostnader	2 053	1 690
Övriga externa tjänster	8 120	1 171
Övriga externa kostnader	900	800
Totalt övriga kostnader	**156 465**	**132 944**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	117 600	116 600
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	21 278	21 788
Totalt personalkostnader	**138 878**	**138 388**

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	544 812	544 869
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**544 812**	**544 869**

Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 100 000	18 100 000
Summa:	**18 100 000**	**18 100 000**

Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	22 026 943	22 026 943
Mark	900 000	900 000
Utgående anskaffningsvärden	**22 926 943**	**22 926 943**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 12 286 565	- 11 741 696
Årets avskrivning på byggnader	- 544 812	- 544 869
Utgående avskrivningar	**-12 831 377**	**-12 286 565**
Utgående redovisat värde	**10 095 566**	**10 640 378**
Varav		
Byggnader	9 195 566	9 740 378
Mark	900 000	900 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 727 000	33 858 000
Taxeringsvärde mark	10 621 000	10 021 000
	44 348 000	**43 879 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	43 400 000	41 800 000
Lokaler	948 000	2 079 000
	44 348 000	**43 879 000**

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	161 455	151 412
Summa	**161 455**	**151 412**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	926 720	688 836
Transaktionskonto Swedbank	0	677
Summa	**926 720**	**689 514**

Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 333 747	6 598 750
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 585 375	8 769 692
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**14 919 122**	**15 368 442**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2028-12-28	3,00 %	3 074 375	0
SEB	2026-12-28	2,54 %	3 074 375	0
SEB	2026-12-28	2,91 %	1 989 372	2 069 372
SEB*	Löst	2,56 %	680	500 000
SEB	Löst	2,74 %	0	2 025 000
SEB	Löst	2,77 %	0	1 443 750
SEB	Löst	2,92 %	0	2 280 000
SEB	2028-12-28	3,07 %	1 912 500	2 002 500
SEB	2027-12-28	2,96 %	1 992 820	2 072 820
SEB	2029-11-28	1,96 %	2 875 000	2 975 000
Summa skulder till kreditinstitut			**14 919 122**	**15 368 442**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 333 747	-6 598 750
			9 585 375	**8 769 692**

*Lånet har blivit löst under 2025, men enligt engagemangsbeskedet kvarstår ett mindre belopp som reglerats i 2026.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	150 607
Upplupna räntekostnader	1 761	6 201
Förutbetalda intäkter	334 305	317 847
Upplupna driftskostnader	207 916	119 753
Summa	**698 531**	**594 408**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Underskrifter

Trelleborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bernt Nilsson
Ordförande

Catarina Bernhardtz
Ledamot

Anita Sjöstrand
Ledamot

Annika Kristersson
Ledamot

Hamdija Imsirovic
Ledamot

Desireé Ahlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ann Nilsson
Intern revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 09:46

SENT BY OWNER:
Andreas Nilsson · 27.03.2026 10:02

DOCUMENT ID:
ryhnPaXi-x

ENVELOPE ID:
Syj2v67iWl-ryhnPaXi-x

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅDMANNEN.pdf
18 pages

SHA-512:
36eb12322871d8528106a30afd83e1bd73acfd6934534170bce743b6f1539c9ee3b605ff257da185e2987e0257e97726d1e67b46176665a69bce3cb86dcb6f9e

- 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
Catarina Siv Bernhardtz	Signed	27.03.2026 10:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/12/24)
	Authenticated	27.03.2026 10:04	Low	
ANNIKA KRISTERSSON	Signed	27.03.2026 14:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/03/13)
	Authenticated	27.03.2026 14:40	Low	
INGRID ANITA SJÖSTRAND	Signed	27.03.2026 15:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/09/18)
	Authenticated	27.03.2026 15:03	Low	
HAMDIJA IMSIROVIC	Signed	27.03.2026 16:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/08/09)
	Authenticated	27.03.2026 16:24	Low	
TINA DESIREÉ WINGREN A HLSTRÖM	Signed	27.03.2026 20:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/02/20)
	Authenticated	27.03.2026 20:09	Low	
BERNT NILSSON	Signed	31.03.2026 18:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/01/22)
	Authenticated	31.03.2026 17:59	Low	
ANN NILSSON	Signed	01.04.2026 09:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/12/03)
	Authenticated	01.04.2026 09:44	Low	

* 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

- 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

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

2025

Bostadsrättsföreningen RÅDMANNEN

Organisationsnummer 747000-0675

Undertecknad intern revisor, som valts av stämman, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 1 januari 2025 till 31 december 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har planerat och genomfört revisionen, för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har kontrollerat den löpande bokföringen och gått igenom styrelseprotokollen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Då det under revisionen inte framkommit anledning till några större anmärkningar, tillstyrker jag:

Att resultat- och balansräkning fastställs och
Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Trelleborg 2026-03-24

Ann Birgitta Nilsson

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Assently: 0aee0a70607e955da3fb3ed5ed7519a29f9e204017659acd3139c1b0756b54ffb21334799b7cfe991453ee063cfe56dc406c2e0bf339776b5da77b51f3897811

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2026

Revisionsberättelse 2025.AN.pdf
(33293 byte)
SHA-512: fa93a3798acd4ab25143c7b0262b78e8a3e54
d3886a96e03bd753e0cf332feac735ac356bc2910f12ad
7ae824604f5569a4a2fe696dd8826eb1ac1a84e694473

Underskrifter

2026-04-01 09:47:16 (CET)

Ann Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB.

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
0aee0a70607e955da3fb3ed5ed7519a29f9e204017659acd3139c1b0756b54ffb21334799b7cfe991453ee063cfe56dc406c2e0bf339776b5da77b51f3897811

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

