



Välkommen till årsredovisningen för Brf Raden

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-21 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
Raden 6	1936	Malmö
Raden 7	1936	Malmö

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 96 bostadsrätter om totalt 5 256 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 256 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Cecilia Grahn	Ordförande
Einar Mårten Hasslinger	Styrelseledamot
Marcus Ulriksen	Styrelseledamot
Martin Kjell Robert Hansson	Styrelseledamot
Xhemile Bajrami	Styrelseledamot
Magdalena Swienton	Styrelseledamot

Valberedning

Stefan Bader

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Sverker Carlsson Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Byte av fasad och ny tak och källarfönster
- 2017 ● Nya entrépartier
- 2019 ● Nya tork aggregat och fäktar i torkrummen
- 2021 ● OVK
- 2024 ● Spolning av stammar köksavlopp, omlackerat entrédörrarna, ny tvättmaskin
- 2025 ● Nya tvättmaskiner

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	VASyd, Ragnsells och Carl F
EL	E.on och Luleå Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne
Fastighetsskötsel	C R i Malmö AB
Fjärrvärme	E.on
Sappa	Bredband och KabelTV
SBC	Ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Byte av leverantör till bredband/TV, från Comhem till Sappa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 105 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 073 357	3 976 905	3 877 476	3 798 651
Resultat efter fin. poster	484 660	454 220	512 629	850 762
Soliditet (%)	34	32	29	22
Yttre fond	4 905 847	4 869 467	3 326 687	-
Taxeringsvärde	77 200 000	66 800 000	66 800 000	66 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	761	748	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	97,3	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 589	2 643	2 886	3 130
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 589	2 643	2 886	3 130
Sparande / kvm totalyta, kr	192	182	183	247
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	29	28	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	133	125	127	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	63	58	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	218	212	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	2,08	1,71	-
Räntekänslighet (%)	3,40	3,53	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	88 200	-	-	88 200
Fond, yttre underhåll	4 869 467	-41 200	77 580	4 905 847
Balanserat resultat	1 611 039	495 420	-77 580	2 028 879
Årets resultat	454 220	-454 220	484 660	484 660
Eget kapital	7 022 925	0	484 660	7 507 586

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 106 459
Årets resultat	484 660
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 580
Totalt	2 513 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	33 188
Balanseras i ny räkning	2 546 727

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 073 357	3 976 905
Övriga rörelseintäkter	3	0	65 368
Summa rörelseintäkter		4 073 357	4 042 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 292 473	-2 372 408
Övriga externa kostnader	9	-268 185	-249 481
Personalkostnader	10	-226 220	-229 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 096	-447 228
Summa rörelsekostnader		-3 278 975	-3 299 023
RÖRELSERESULTAT		794 382	743 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 738	13 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-317 460	-302 395
Summa finansiella poster		-309 722	-289 030
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		484 660	454 220
ÅRETS RESULTAT		484 660	454 220

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	18 444 192	18 922 176
Maskiner och inventarier	13	211 688	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 655 880	18 922 176
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 655 880	18 922 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 796	32 057
Övriga fordringar	14	3 361 774	2 876 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	124 643	148 393
Summa kortfristiga fordringar		3 515 213	3 057 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 515 213	3 057 383
SUMMA TILLGÅNGAR		22 171 093	21 979 559

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 200	88 200
Fond för yttre underhåll		4 905 847	4 869 467
Summa bundet eget kapital		4 994 047	4 957 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 028 878	1 611 039
Årets resultat		484 660	454 220
Summa fritt eget kapital		2 513 538	2 065 258
SUMMA EGET KAPITAL		7 507 585	7 022 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 330 000	1 610 000
Summa långfristiga skulder		1 330 000	1 610 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 280 000	12 280 000
Leverantörsskulder		241 500	276 731
Skatteskulder		18 467	9 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	793 541	780 459
Summa kortfristiga skulder		13 333 508	13 346 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 171 093	21 979 559

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	794 382	743 250
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	492 096	447 228
	1 286 478	1 190 478
Erhållen ränta	7 738	13 365
Erlagd ränta	-321 201	-291 817
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	973 015	912 026
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 451	2 243 352
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 384	137 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	977 082	3 292 509
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-225 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-225 800	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	9 000 000
Amortering av lån	-280 000	-10 280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 000	-1 280 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	471 282	2 012 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 873 794	861 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 345 075	2 873 794

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,49 %
Yttertak	1,71 %
Fasader	2,26 %
Fönster	2,26 %
Stamledningar VA	1,49 %
Stamledningar Värme	4,12 %
Styr & övervakning	23,32 %
El	2,12 %
Installationer	12,50 %

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.

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	4 003 488	3 925 160
Tvättstugeavgifter	1 500	500
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 200	3 350
Påminnelseavgift	1 080	2 820
Pantsättningsavgift	17 552	4 300
Överlåtelseavgift	14 302	13 469
Administrativ avgift	2 401	1 715
Andrahandsuthyrning	31 834	25 594
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Summa	4 073 357	3 976 905

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	65 368
Summa	0	65 368

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 178
Fastighetsskötsel gård enl avtal	221 700	219 616
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	44 500	0
Städning enligt avtal	186 618	186 038
Besiktningar	4 198	0
Brandskydd	7 680	9 767
Gårdkostnader	-13 368	1 365
Sophantering	2 255	3 588
Snöröjning/sandning	2 325	0
Serviceavtal	1 500	0
Fordon	8 025	1 225
Förbrukningsmaterial	17 912	5 574
Summa	483 344	428 351

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	13 368
Bostadsrättslägenheter	0	315
Tvättstuga	21 968	95 251
Trapphus/port/entr	4 000	0
Dörrar och lås/porttele	39 371	46 376
VVS	5 000	65 323
Elinstallationer	5 798	4 284
Tak	0	3 500
Mark/gård/utemiljö	0	6 658
Summa	76 137	235 075

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	33 188	0
Fasader	0	41 200
Summa	33 188	41 200

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	154 350	154 663
Uppvärmning	697 425	657 087
Vatten	355 413	333 109
Sophämtning/renhållning	40 181	39 803
Grovsopor	14 090	14 483
Summa	1 261 459	1 199 145

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 368	104 080
Kabel-TV	83 506	52 789
Bredband	106 967	155 289
Fastighetsskatt	165 504	156 480
Summa	438 345	468 638

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 803	4 059
Tele- och datakommunikation	4 024	10 363
Juridiska åtgärder	7 928	0
Inkassokostnader	1 823	5 446
Revisionsarvoden extern revisor	17 800	17 800
Styrelseomkostnader	15 032	5 063
Fritids och trivselkostnader	7 270	482
Föreningskostnader	12 726	15 663
Förvaltningsarvode enl avtal	88 482	85 174
Överlåtelsekostnad	18 670	18 054
Pantsättningskostnad	15 251	8 365
Korttidsinventarier	2 538	45 000
Administration	31 212	21 299
Konsultkostnader	40 926	10 619
Tidningar och facklitteratur	1 200	1 537
Föreningsavgifter	500	0
Övriga externa kostnader	0	557
Summa	268 185	249 481

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	175 500	175 500
Arbetsgivaravgifter	50 720	54 406
Summa	226 220	229 906

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	317 457	302 189
Dröjsmålsränta	3	147
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	59
Summa	317 460	302 395

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 930 186	26 930 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 930 186	26 930 186
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 008 010	-7 560 782
Årets avskrivning	-477 984	-447 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 485 994	-8 008 010
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 444 192	18 922 176
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>274 065</i>	<i>274 065</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	22 200 000	24 800 000
Summa	77 200 000	66 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	225 800	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	225 800	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-14 112	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 112	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	211 688	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 699	3 139
Transaktionskonto	2 287 474	1 810 459
Borgo räntekonto	1 057 602	1 063 335
Summa	3 361 774	2 876 933

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 878	5 270
Förutbet försäkr premier	99 986	89 860
Förutbet kabel-TV	15 779	17 586
Förutbet bredband	0	35 677
Summa	124 643	148 393

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,95 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	1,26 %		4 000 000
Stadshypotek	2026-09-02	2,43 %	4 790 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-07-30	1,10 %	1 820 000	1 890 000
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,66 %	4 000 000	
Summa			13 610 000	13 890 000
Varav kortfristig del			12 280 000	12 280 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 210 000 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
Upplupna kostnader	6 366	0
Uppl kostn el	15 311	14 285
Uppl kostnad Värme	90 134	87 231
Uppl kostnad Extern revisor	10 862	9 300
Uppl kostn räntor	12 921	16 662
Uppl kostn vatten	87 196	83 655
Uppl kostnad Sophämtning	2 450	2 197
Uppl kostnad arvoden	178 200	179 100
Uppl lagstadgade soc avg	0	54 405
Beräknade uppl. sociala avgifter	55 491	0
Förutbet hyror/avgifter	334 610	333 624
Summa	793 541	780 459

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 100 000	23 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Malmö

Anna Cecilia Grahn
Ordförande

Einar Mårten Hasslinger
Styrelseledamot

Magdalena Swienton
Styrelseledamot

Marcus Ulriksen
Styrelseledamot

Martin Kjell Robert Hansson
Styrelseledamot

Xhemile Bajrami
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 10:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 15:15

DOCUMENT ID:

Bk2us5D6Zx

ENVELOPE ID:

r1susqv6bx-Bk2us5D6Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Raden, 746000-0610 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7753edc9418198fea79b5b24463fe0a4015dff7577ae304
0054a007143d2368cf9ed4c1b61e760590a07b43d50d2
40676e64f466cf3e521c571a0bbc29c5a2f4

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. Einar Mårten Hasslinger hasslingermarten@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:38 23.04.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.28.154
2. MARCUS KAJ ULRIKSEN marcus.ulriksen@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:51 23.04.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.96
3. Anna Cecilia Grahn styrelsen@brfraden.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:56 23.04.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.189
4. XHEMILE BAJRAMI xhumki_du@live.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:34 23.04.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 62.109.51.234
5. MARTIN KJELL ROBERT HANSSON ngn.rgb.azr@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:50 23.04.2026 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.83
6. MAGDALENA SWIENTON swienton@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:18 23.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.205.124
7. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:47 24.04.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.171.234

* 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

 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 i Bostadsrättsföreningen Raden,

746000-0610

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Raden** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Raden**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 10:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.04.2026 15:15

DOCUMENT ID:

Hyndo9w6Zx

ENVELOPE ID:

r1Ziuo5P6Wx-Hyndo9w6Zx

DOCUMENT NAME:

RB Raden.pdf

2 pages

SHA-512:

38adade0d826d3dcfce4d90f412ab878c08107ef5bb0ab
b71ea7b9c4bd469df4904c6ce2357908c0366738d3af82
0aec4d9140bebf2f49c81f9c9cc3bef3df22

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	Signed	24.04.2026 10:48	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	24.04.2026 10:47	Low	IP: 37.46.171.234

* 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