



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ragnarök

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01 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
Malmö Gudhem	2002	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1942.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 106 bostadsrätter om totalt 7 746 kvm samt garage om 900 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Ronnelin	Ordförande
Filip Åhsberger	Styrelseledamot
Lena Persson	Styrelseledamot
Magnus Åkervik	Styrelseledamot
Svante Casperson	Styrelseledamot
Ulla Skog	Styrelseledamot
Sara Sporrong Aurell	Suppleant

Valberedning

Boel Lundell
Petra Karlsson

Firmateckning

2 i förening Ulla Skog/Anna Ronnelin/Lina Cronholm (fr 1 dec 2025 ersatte Svante Casperson Lina som firmatecknare)

Revisorer

Anneli Carlsson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
Jörgen Malmunger	Internrevisor	
Johan Camp (suppleant)	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|--|
| 2004 | ● | Målning av tak - Visst arbete utfördes 2010 |
| 2004-2005 | ● | Byte av radiatorventiler och injustering av värmeanläggning - Visst arbete utfördes 2010
Rörstambyte köksavlopp - Arbetet avslutat under 2005 |
| 2005 | ● | Målning av trapphus - Arbetena avslutades under 2005 |
| 2006-2007 | ● | Renovering av hissar - Arbetena avslutades under 2007 |
| 2009-2015 | ● | Åtgärda fukt i källare/dränering - avslutad |
| 2010 | ● | Nytt underjordiskt garage - Avslutat 2010
Nytt gårdsbjälklag med trädgård - Arbetet avslutat |
| 2011 | ● | Översyn klinkers på altaner - Kontinuerligt |
| 2011-2012 | ● | Fågelnät ventilationskanaler taket - Arbetet avslutat |
| 2012 | ● | tvättstuga 2 torkrum - totalrenovering |
| 2012-2017 | ● | Utfasning av gas - Avslutat |
| 2013-2014 | ● | Nytt låssystem - Avslutat |
| 2014-2018 | ● | Elstationerna i källaren byggs in och skyddas |

- 2015** ● Byte av garageport
Källarfönster i sockel renoveras eller utbytes - Till vissa delar. Resterande 2017-2018
- 2016** ● Rörsystem, avlopp - Delvis spolning av rör, avlopp
Omläggning av tak - Avslutat
- 2016-2017** ● Renovering av vissa balkonger - Vid behov
- 2017** ● Värmesystem - utbyte av växlarplattor o ställplattor
Trygghetsåtgärder källare - avslutat
Antiduvsystem - Löpande underhåll
totalrenovering tvättstuga 3 - avslutat
- 2017-2019** ● Renovering källarförråd - gallergrindar
- 2018** ● Renovering av tvättstuga 1 - Avslutat
Renovering tvättstuga 1 - 2018
- 2018-2019** ● Fönster renovering
- 2019** ● Utemiljö på 31A sidan
- 2020** ● Maskinbyte tvättstuga
- 2022** ● Digitalt bokningssystem för tvättstugorna
Maskinbyte tvättstuga
Ventilationsrensning - Frånluft kök och badrum
Upprustning av innergården - Gallring/beskärning av växter/träd samt nyplantering
- 2023** ● Elrenovering; nya stigare, nya elcentraler i källare och samtliga lgh, ny sensorstyrd belysning i trapphusen
- 2024** ● Spolning av köks- och badrumsavlopp
- 2025** ● Installation av 9 st laddstolpar i garaget
Öppning av igensatta ventilationsluckor samt installation av spaltventiler i balkongdörrar

Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsatt ventilationsöversyn

Avtal med leverantörer

analog kabel-tv	Telenor
avläsning el	Infometric
avloppsservice	Spolarna
domän	Oderland
ekonomisk förvaltning	SBC
el och värme	Eon
entrémattor	Hr Björkmans entrémattor
fastighetsskötsel	Fastighetsteamet
hemsida & epost	Simply BRF
hissinspektion	Salwéns
hjärtstartare	Medigo
hyresgästföreningen	Hyresgästföreningen
kollektivt bredband	Telia
laddstolpar	Charge Node
licens Aptus-portalen (tvättbokning)	Assa Abloy
matavfall	VA syd
nyttjanderättsavtal (brunnar)	Malmö stad
övrigt avfall	PreZero recycling
portinspektion	Inspecta
revision	EY
skadedjursbekämpning	Anticimex
snöröjning - mark	SBC
sophantering	Suez
trädgårdsskötsel	Mikael & Peters trädgårdservice AB
underhåll entrédörrar	Safeteam
underhåll garageport	SBH portservice
underhåll hissar	Kone
underhåll porttelefoni samt Aptus tvättbokningssystem	Sydantenn
underhåll tvättservice	Electrolux

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amortering av lånet i Nordea på 3 Mkr.

Föreningen har gått över till regelverket K3 för redovisningen enligt de nya kraven för bostadsrättsföreningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör: Charge Node (laddstolparna)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 217 290	6 829 238	6 219 715	5 960 856
Resultat efter fin. poster	403 011	-119 797	-2 849 497	294 475
Soliditet (%)	67	65	64	64
Yttre fond	5 365 130	5 859 357	6 510 627	4 110 418
Taxeringsvärde	159 207 000	160 287 000	160 287 000	160 287 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	887	841	745	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	94,4	91,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 833	4 250	4 537	4 608
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 400	3 771	4 025	4 518
Sparande / kvm totalyta, kr	239	199	177	218
Elkostnad / kvm totalyta, kr	64	54	28	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	109	95	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	46	31	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	209	155	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	3,63	3,07	-
Räntekänslighet (%)	4,32	5,05	6,09	-

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 el (totalt 360 965 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	49 845 694	-	-	49 845 694
Upplåtelseavgifter	10 622 842	-	-	10 622 842
Fond, yttre underhåll	5 859 357	-798 227	304 000	5 365 130
Balanserat resultat	-2 657 889	678 430	-304 000	-2 283 459
Årets resultat	-119 797	119 797	403 011	403 011
Eget kapital	63 550 207	0	403 011	63 953 219

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 979 458
Årets resultat	403 011
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-304 000
Totalt	-1 880 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	272 573
Balanseras i ny räkning	-1 607 874

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	7 217 290	6 829 238
Summa rörelseintäkter		7 217 290	6 829 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 052 578	-4 386 529
Övriga externa kostnader	8	-376 472	-307 492
Personalkostnader	9	-192 935	-187 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 389 038	-1 042 029
Summa rörelsekostnader		-6 011 023	-5 923 152
RÖRELSERESULTAT		1 206 267	906 086
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		120 259	198 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-923 515	-1 224 127
Summa finansiella poster		-803 256	-1 025 883
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		403 011	-119 797
ÅRETS RESULTAT		403 011	-119 797

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	86 398 551	87 476 026
Markanläggningar	12	699 413	768 629
Maskiner och inventarier	13	107 104	17 477
Summa materiella anläggningstillgångar		87 205 068	88 262 132
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 210 068	88 267 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 057	17 981
Övriga fordringar	15	2 384 161	3 006 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	542 249	421 778
Summa kortfristiga fordringar		2 982 467	3 445 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 665 063	5 813 365
Summa kassa och bank		4 665 063	5 813 365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 647 530	9 259 330
SUMMA TILLGÅNGAR		94 857 599	97 526 463

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 468 536	60 468 536
Fond för yttre underhåll		5 365 130	5 859 357
Summa bundet eget kapital		65 833 666	66 327 893
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 283 459	-2 657 889
Årets resultat		403 011	-119 797
Summa ansamlad förlust		-1 880 447	-2 777 686
SUMMA EGET KAPITAL		63 953 219	63 550 207
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	21 200 000	8 400 000
Summa långfristiga skulder		21 200 000	8 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 200 000	24 200 000
Leverantörsskulder		525 970	494 128
Skatteskulder		12 123	11 275
Övriga kortfristiga skulder		11 433	11 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	954 854	859 419
Summa kortfristiga skulder		9 704 380	25 576 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 857 599	97 526 463

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 206 267	906 086
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 389 038	1 042 029
	2 595 305	1 948 115
Erhållen ränta	52 096	198 244
Erlagd ränta	-949 891	-1 208 362
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 697 510	937 997
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-143 464	-257 288
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	154 501	242 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 708 547	923 054
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-331 974	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-331 974	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 200 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 200 000	-2 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 823 427	-1 276 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 778 730	10 055 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 955 303	8 778 730

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ragnarök 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, el, 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	1,10 %
Yttertak	3,25 %
Fasader	2,22 %
Balkonger	5,28 %
Fönster	10,56 %
Stamledningar VA	2,22 %
Stamledningar Värme	16,90 %
Styr & övervakning	16,90 %
El	1,72 - 10,00 %
Hissar	42,25 %
Markanläggningar	4,00 %
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 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	6 441 880	6 157 160
Hysesintäkter bostäder	94 014	89 860
Hysesintäkter garage	299 400	278 933
El	3 750	9 000
El, moms	305 510	259 134
Elintäkter laddstolpe moms	8 982	0
Övriga intäkter	1 400	400
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 600	1 200
Dröjsmålsränta	466	65
Pantsättningsavgift	23 792	11 108
Överlåtelseavgift	32 772	15 712
Administrativ avgift	3 723	1 666
Andrahandsuthyrning	0	5 000
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	7 217 290	6 829 238

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	329 088	354 173
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 656	23 600
Fastighetsskötsel gård enl avtal	40 500	112 519
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	76 255	3 546
Städning utöver avtal	9 114	0
Besiktningar	18 392	0
Hissbesiktning	7 440	7 737
Brandskydd	3 609	3 609
Gårdkostnader	13 259	3 617
Gemensamma utrymmen	387	3 367
Sophantering	2 411	1 223
Snöröjning/sandning	20 484	35 476
Serviceavtal	171 732	63 562
Mattvätt/Hyrmattor	14 600	18 096
Fordon	574	0
Förbrukningsmaterial	2 682	1 186
Summa	737 183	631 710

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	26 773
Hyreslägenheter	8 125	0
Tvättstuga	62 612	9 065
Trapphus/port/entr	2 403	107 255
Dörrar och lås/porttele	30 665	63 251
VVS	25 395	10 526
Värmeanläggning/undercentral	14 610	19 636
Ventilation	0	21 270
Elinstallationer	9 368	6 914
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 830	45 903
Hissar	58 225	105 494
Fönster	4 025	0
Balkonger/altaner	22 134	90 787
Garage/parkering	640	0
Vattenskada	126 914	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 812	57 758
Summa	383 758	564 632

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	184 260	0
Elinstallationer	0	798 227
Hiss	87 500	0
Mark/gård/utemiljö	813	0
Summa	272 573	798 227

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	471 111	470 771
Uppvärmning	908 021	942 462
Vatten	404 616	396 762
Sophämtning/renhållning	103 141	127 491
Grovsopor	4 986	4 343
Summa	1 891 875	1 941 829

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	234 394	0
Skadedjursförsäkring	16 603	0
Kabel-TV	144 806	79 647
Bredband	174 849	183 204
Fastighetsskatt	196 538	187 280
Summa	767 190	450 131

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	8 484	4 387
Tele- och datakommunikation	7 746	6 935
Inkassokostnader	2 140	1 555
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	43 250	21 250
Revisionsarvoden internrevisor	5 880	5 730
Styrelseomkostnader	1 449	0
Fritids och trivselkostnader	4 704	3 122
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	215 300	195 077
Överlåtelsekostnad	28 812	18 054
Pantsättningskostnad	24 990	11 180
Korttidsinventarier	0	2 785
Administration	11 902	11 329
Konsultkostnader	13 278	25 600
Bostadsrätterna Sverige	8 050	0
Summa	376 472	307 492

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	145 228
Övriga arvoden	1 980	0
SPP/tjänstepension/FORA	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	42 955	41 874
Summa	192 935	187 102

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	923 515	1 224 044
Dröjsmålsränta	0	83
Summa	923 515	1 224 127

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 853 450	98 853 450
Årets inköp laddstolpar	221 021	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 074 471	98 853 450
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 377 424	-10 425 143
Årets avskrivning	-1 298 496	-952 281
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 675 920	-11 377 424
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 398 551	87 476 026
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 444 580</i>	<i>25 444 580</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 207 000	83 287 000
Taxeringsvärde mark	75 000 000	77 000 000
Summa	159 207 000	160 287 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 730 479	1 730 479
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 730 479	1 730 479
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-961 850	-892 634
Årets avskrivning	-69 216	-69 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 031 066	-961 850
Utgående restvärde enligt plan	699 413	768 629

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	788 689	788 689
Årets inköp tvättmaskin	110 953	0
Utrangering äldre tvättutrustning	-318 891	0

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

580 751 788 689

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-771 212	-750 680
Årets avskrivning	-21 326	-20 532
Utrangering äldre tvättutrustning	318 891	-20 532

Utgående ackumulerad avskrivning

-473 647 -771 212

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

107 104 17 477

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 335	32 135
Momsavräkning	55 106	8 706
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 481	0
Transaktionskonto	2 290 240	2 965 366
Summa	2 384 161	3 006 207

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	127 603	98 261
Förutbet försäkr premier	240 719	234 394
Förutbet kabel-TV	31 655	30 445
Förutbet bredband	16 462	1 247
Upplupna intäkter	57 646	57 431
Upplupna ränteintäkter	68 164	0
Summa	542 249	421 778

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-12-09	2,38 %	8 400 000	8 600 000
Nordea Hypotek AB	2028-11-15	2,93 %	7 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-01-22	2,36	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2029-03-01	2,89 %	6 000 000	6 000 000
Summa			29 400 000	32 600 000
Varav kortfristig del			8 200 000	24 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 400 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	27 206	2 915
Uppl kostn el	49 490	50 604
Uppl kostnad Värme	122 464	108 762
Uppl kostn kabel-TV	21 108	0
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	78 669	105 045
Uppl kostn vatten	33 752	31 227
Uppl kostnad Sophämtning	9 795	6 624
Uppl kostnad arvoden	12 250	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 849	0
Förutbet hyror/avgifter	574 271	554 242
Summa	954 854	859 419

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 250 000	56 250 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Malmö

Anna Ronnelin
Ordförande

Filip Åhsberger
Styrelseledamot

Lena Persson
Styrelseledamot

Magnus Åkervik
Styrelseledamot

Svante Casperson
Styrelseledamot

Ulla Skog
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor

Jörgen Malmunger
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 13:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 13:03

DOCUMENT ID:

Bkxe03pJfe

ENVELOPE ID:

HklJxd3pkGx-Bkxe03pJfe

DOCUMENT NAME:

Brf Ragnarök, 769606-6716 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

22 pages

SHA-512:

26d4e69dedff3512de304fb019e21fdec43a94a8ac0b4bb
ad52c0adf245455cb19b24cb2421caeef08c252ee38f39b
09a23b006bdb81525a67db8918ab935907

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. Filip Per Gustav Louis Åhs berger filip.ahsberger@outlook.c om	 Signed Authenticated	22.05.2026 13:08 22.05.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.24.86
2. Lena Christina Gertrud Pe rsson lcg.persson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:34 22.05.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.239.77
3. CARL MAGNUS ÅKERVIK akervik@me.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 23:11 22.05.2026 23:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.129.186
4. ULLA ELISABETH SKOG ullaeliza02@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 11:46 23.05.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.239.113
5. ANNA RONNELIN anna.ronnelin@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 12:08 24.05.2026 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.56
6. SVANTE CASPERSON casperson.svante@gmail. com	 Signed Authenticated	24.05.2026 13:14 24.05.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.156.102
7. Jörgen Malmunger advokat.malmunger@teli a.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:16 25.05.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.3.46
8. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.co m	 Signed Authenticated	26.05.2026 13:48 26.05.2026 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.3

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ragnarök, org.nr 769606-6716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ragnarök för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad/Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor

Jörgen Malmunger
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 13:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.05.2026 13:03

DOCUMENT ID:

rkzgd2ayzx

ENVELOPE ID:

B1Jld2ayMx-rkzgd2ayzx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Ragnarök.pdf

2 pages

SHA-512:

94065f108b404d3cfc7f51d4eb1dc03ca1815058682400
db70e42d4d9db66d625cc3c102f00b44e120d25e6f6adc
d9094ddcd5b258cd74c586903f6cf3bd84f4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jörgen Malmunger advokat.malmunger@teli a.com	Signed Authenticated	25.05.2026 10:18 25.05.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.3.46
2. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.co m	Signed Authenticated	26.05.2026 13:47 26.05.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.3

* 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