



Årsredovisning 2025

Brf Rådmannen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Rådmannen med säte i Enköping org.nr. 717000-0363 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
12-3454-1 Enköping Centrum 25:14	1964-01-15	1964

Totalt 1 objekt

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	p-platser	0
61	garageplatser (1 handikapp & 3 MC)	1 572
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 144
5	lokaler (hyresrätt)	783
Totalt 120 objekt		5 499

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 20 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, likaså bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Irene Hartsmar	Ordförande
Håkan Axné	Ledamot
Per Halmstad	Ledamot
Mikael Koponen	Ledamot
Carl Lundberg	Ledamot
Adam Arvidzon	Suppleant
Gabriella Lhådö	Suppleant
Daniel Forsgren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irene Hartsmar, Per Halmstad, Adam Arvidzon, Gabriella Lhådö och Daniel Forsgren.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Axné, Irene Hartsmar, Per Halmstad, Mikael Koponen och Carl Lundberg.

Revisorer har varit: Harriet Danielsson vald av föreningen, samt Cornelia Gustafsson revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades senast 2025-01-01 med +20%.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med +12 % per 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 50 079 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 506 299 kr.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 420 028 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 135 335 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 90 725 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Styrelsearbetet:

Styrelsen har haft 17 protokollförda styrelsemöten under året.
Styrelsen har haft 1 konstituerande möte.

Hela eller delar av styrelsen har också i olika konstellationer

- Haft arbetsmöten ang aktuella ärenden och projekt.
- Haft kontinuerlig dialog med våra hyresgäster.
- Haft kontinuerlig kontakt, möten och avstämningar med våra fastighetsskötare.
- Haft kontinuerlig kontakt, samt möten och avstämningar, med vår ekonomiska förvaltare och ekonomiadministratörer på HSB.
- Utfört regelbunden brandsyn av fastigheten och dess byggnader/utrymmen.

Efter årsstämman i juni, byttes en ledamot i styrelsen ut och vi fick en tredje suppleant.

Brf Rådmannen är sedan 2025-01-01 momsregistrerade hos Skatteverket.

Arbetet med att identifiera bl a fastighetens underhållsbehov har fortsatt även 2025. Vi har fått olika delar av fastigheten bedömda och, utefter detta och egna upptäckta behov, upprättat en underhållsplan.

Styrelsen har också:

- Fortsatt att upprätta och uppdatera olika rutindokument, blanketter, medlemsinformation etc.
- Närvarat på brf-mässor, där vi har nätverkat, tagit del av föreläsningar, samlat information och upprättat kontakter med olika företag för upphandlingar av olika slag.
- Deltagit i olika utbildningar för brf-styrelser, via HSB och Riksbyggen.
- Läst in oss på lagar och bestämmelser kring överlåtelse, medlemskap, delägarskap, skyddsrum, andrahandsuthyrningar, brandskydd, sophantering, ordningsregler, gränsdragningar, m m.
- Frekvent använt oss av föreningens medlemskap i Bostadsrätterna, för juridisk rådgivning i olika ärenden.
- Utfört systematisk brandsyn av fastigheten.
- Sett till att sedvanlig fastighetsskötsel, löpande underhåll, service och nödvändiga besiktningar har utförts.

Annan verksamhet under det gångna året:

- Elbilsladdarna i garaget byttes ut i januari, enligt plan och upphandling under 2024. Då flera av platserna inte upptogs av elbilar, beslutades att ersätta de sju gamla laddarna med enbart sex nya. Kostnaden för de nya laddarna minskades genom bidrag från Naturvårdsverket.
- I garaget har vi låtit sätta upp ett antal extra eluttag, installerat en timer för tvättplatsens belysning och satt in ny högtrycksslang.
- Det gjordes en upprensning av garaget, eftersom det förvarades mycket otillåtet material och saker där, vilket strider mot brandskyddslagarna.
- På gården målades parkeringsrutorna upp med ny färg, i samband med grusupptagningen efter vintern.
- Vattenskadan på Västra Ringgatan 15C, från hösten 2024, åtgärdades under vintern in på 2025.
- Cykelrensningen, som pågick under hela 2024, avslutades under sommaren 2025. De cyklar vars ägare kunde identifieras av polisen och spåras fick hämta sina cyklar. En handfull cyklar har sedan sålts och resten har lämnats till återvinning.
- I frisörlokalen på Västra Ringgatan 15C, har renoveringsarbeten utförts under året.
- Under sommaren hade föreningen problem med att en boende slängde sopor i planteringarna, i trapphus och på gården. Detta hanterades under hösten.
- Vi har under hösten bytt el-leverantör, från Eon till Fjordkraft.
- Till hösten fick vi också klart ett nytt avtal med Vafab om sopsortering och kunde utöka till att även ha kärll för glasåtervinning.
- Styrelsen har utfört mätningar och beräkningar av fastighetens olika ytor, för rapport till kommunen, inför deras kommande ändring av vattenavgifter.
- Innan jul påbörjades en radonmätning som avslutas under våren 2026.
- Flera boende har upprepade gånger, trots information att det är förbjudet, lämnat ut koden till obehöriga. Detta har lett till att föreningen har haft återkommande problem hela 2025, med obehöriga personer som har uppehållit sig i våra trapphus och bl a stört de boende, skräpat ner och urinerat i trapphus. Vår förening ska kännas trygg för alla våra medlemmar och hyresgäster. Styrelsen har därför beslutat att ta bort portkoden till trapphusen. Under hösten och vintern fördes dialog om detta med polis, räddningstjänst, postutdelning etc. Koden försvinner under 2026.

Vi har lyckats lokalisera gamla nycklar till utrymmen i källaren på Badhusgatan 1. I samband med detta blev vi också varse att fastigheten i den byggnaden inte inrymmer ett skyddsrum, utan två, samt en pumpanläggning för dagvatten. Detta visste inte ens våra fastighetsskötare om och pumpanläggningen fanns inte med i avtalet för driftsunderhåll. Tilläggsavtal skrevs därför för detta.

Hösten 2025 återupptogs projektet med att byta ut radiatorventiler och tillhörande termostater på radiatorerna i samtliga föreningens lägenheter, hyreslokaler och gemensamma utrymmen. 6 olika entreprenörer kontaktades, varav 5 kom hit under september och oktober för att titta på projektets omfattning och förutsättningar. Innan jul hade 2 lämnat in anbud. Under den här processen lyckades vi också till slut lokalisera nödvändiga ritningar i föreningens arkiv.

Efter genomgång av byggnaderna med de olika entreprenörerna, konsultation med våra driftstekniker och fastighetsskötare, samt ytterligare egen research, stod det klart att vi behöver utföra större åtgärder än att bara byta termostater på radiatorerna. Detta för att effektivisera vårt värmesystem så att vi kan sänka vår extremt höga energiförbrukning – och därmed också sänka våra stora värmekostnader framöver. Detta ledde till att upphandlingen utökades till att även omfatta andra delar av värmesystemet.

Detta i sin tur innebar att styrelsen tog beslutet att utöka ett av föreningens lån med 1 500 000 kr, i samband med det skulle sättas om i december. Detta är tänkt att täcka både den större utgift vi får för att effektivisera värmesystemet och andra underhållsåtgärder som har identifierats i arbetet med underhållsplanen. Upphandlingen kommer att avslutas under Q1 2026 och arbetet beräknas påbörjas till försommaren.

För att öka föreningens sparande, täcka ökade räntekostnader och stärka likviditeten, valde styrelsen att följa den rekommendation som föreningens ekonomiska förvaltare gav oss, i samband med budgetarbetet för 2026, och beslutade att höja årsavgiften med 12 %, från och med 2026-01-01.

På grund av att Skatteverket under 2026 vill införa moms på alla parkeringar, även garageplatser för medlemmar i föreningen, beslutade vi att inte höja hyrorna för garageplatser, i samband med avgiftshöjningen vid årsskiftet. Parkeringsplatserna på gården hyreshöjdes dock till 300 kr/mån.

Beslut finns att inrätta arbetsgrupper med medlemmar utanför styrelsen, för olika saker som behöver utföras i föreningen. Vi hade också bestämt att ha en gemensam städdag under hösten. Dessa saker lades dock på is under hösten, pga att vi har haft många akuta ärenden att hantera samt att upphandlingsprocessen för värmesystemet tog väldigt mycket tid.

Styrelsen avslutade året med en gemensam middag på Enoteca, i december.

Enköping 2026-03-12
Brf Rådmannens styrelse,
genom ordförande Irene Hartsmar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	65	12	66	20	54
Skuldsättning, kr/kvm	2 200	1 964	2 000	2 037	2 073
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 848	3 435	3 498	3 562	3 625
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	258	250	174	193	185
Årsavgifter, kr/kvm	691	553	553	553	532
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	63	56	69	67
Totala intäkter, kr/kvm	603	763	563	460	453
Nettoomsättning, tkr	3 187	2 777	2 624	2 531	2 493
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	-228	88	-178	17
Soliditet, %	37	40	41	40	39

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	536 312	0	0	536 312
Uppskrivningsfond, kr	207 000	0	0	207 000
Underhållsfond, kr	358 887	0	61 141	420 028
S:a bundet eget kapital, kr	1 102 199	0	61 141	1 163 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 745 042	-227 681	-61 141	6 456 220
Årets resultat, kr	-227 681	227 681	50 079	50 079
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 517 361	0	-11 062	6 506 299
S:a eget kapital, kr	7 619 560	0	50 079	7 669 639

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 335 kr samt ianspråktagande skett med 75 194 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 456 220
Årets resultat, kr	50 079
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 506 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-136 335
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 725
Balanseras i ny räkning, kr	6 460 689

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 186 704	2 777 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 997	7 857
Summa Rörelseintäkter		3 316 701	2 784 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 666 764	-2 525 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 289	-64 492
Personalkostnader	Not 6	-107 713	-85 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-219 378	-219 378
Summa Rörelsekostnader		-3 073 144	-2 895 144
Rörelseresultat		243 557	-110 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 793	623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-199 271	-118 121
Summa Finansiella poster		-193 478	-117 498
Resultat efter finansiella poster		50 079	-227 681
Resultat före skatt		50 079	-227 681
Årets resultat		50 079	-227 681

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	17 796 610	18 000 555
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	72 301	87 734
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 868 911	18 088 289
Summa Anläggningstillgångar		17 868 911	18 088 289

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 428	12 804
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 221 808	485 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	92 529	94 371
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 328 765	592 544

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		204 332	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		204 332	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	150 991	499 857
<i>Summa Kassa och bank</i>		150 991	499 857

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

		2 684 088	1 092 400
		20 552 999	19 180 689

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	536 312	536 312
Uppskrivningsfond	207 000	207 000
Fond för yttre underhåll	420 028	358 887
Summa Bundet eget kapital	1 163 340	1 102 199

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 456 220	6 745 042
Årets resultat	50 079	-227 681
Summa Fritt eget kapital	6 506 299	6 517 361

Summa Eget kapital

7 669 639 **7 619 560**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 600 000	5 498 744
Summa Långfristiga skulder		6 600 000	5 498 744

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 498 744	5 300 000
Leverantörsskulder		253 040	255 529
Skatteskulder		27 922	2 674
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	86 145	72 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	417 510	431 342
Summa Kortfristiga skulder		6 283 361	6 062 386

Summa Skulder

12 883 361 **11 561 130**

Summa Eget kapital och skulder

20 552 999 **19 180 689**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	243 557	-110 183
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	219 378	219 378
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	219 378	219 378
Erhållen ränta	5 538	623
Erlagd ränta	-195 969	-105 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	272 504	4 470
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 057	18 916
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	18 929	68 844
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 872	87 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 376	92 230
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 300 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 300 000	-200 000
Årets kassaflöde	1 581 376	-107 770
Likvida medel vid årets början	984 670	1 092 440
Likvida medel vid årets slut	2 566 046	984 670

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 071 368	1 737 924
	Årsavgifter lokaler	102 684	21 393
	Hyror lokaler	594 624	635 546
	Hyror garage och parkeringsplatser	426 380	385 390
	Hyror förbrukningsbaserad	2 328	0
	Övriga primära intäkter	9 720	4 651
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 207 104	2 784 904
	Hysesbortfall	-20 400	-7 800
	<i>Summa</i>	-20 400	-7 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 186 704	2 777 104

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	15 795	0
	Övriga sekundära intäkter	114 202	7 857
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	129 997	7 857

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-402 643	-387 396
	Snö och halk-bekämpning	-23 139	-39 972
	Reparationer	-258 743	-248 308
	Planerat underhåll	-90 725	-75 194
	Försäkringsskador	-57 300	0
	El	-205 461	-192 084
	Uppvärmning	-896 703	-949 125
	Vatten	-318 766	-233 650
	Sophämtning	-103 395	-114 955
	Fastighetsförsäkring	-77 643	-75 171
	Kabel-TV och bredband	-79 936	-81 144
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-152 308	-128 690
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 666 764	-2 525 691

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 994	-10 090
	Administrationskostnader	-7 382	-12 745
	Extern revision	-15 875	-16 875
	Konsultkostnader	-1 938	-1 911
	Medlemsavgifter	-6 160	-6 160
	Föreningsverksamhet	-538	-6 940
	Övriga förvaltningskostnader	-41 403	-7 271
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-79 289	-64 492
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 556	-57 750
	Revisionsarvode	-2 940	-2 625
	Övriga arvoden	-2 940	-1 313
	Sociala avgifter	-21 277	-18 145
	Övriga personalkostnader	0	-5 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 713	-85 583
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-199 111	-118 056
	Övriga räntekostnader	-160	-65
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-199 271	-118 121

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 378 875	18 378 875
	Ingående anskaffningsvärde mark	362 000	362 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	18 740 875	18 740 875
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-740 320	-536 375
	Årets avskrivningar	-203 945	-203 945
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-944 265	-740 320
	Utgående redovisat värde	17 796 610	18 000 555
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	2 971 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 891 000	2 074 000
	Summa	47 291 000	45 445 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 441 000	12 441 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	12 441 000	12 441 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	137 760	137 760
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	137 760	137 760
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 026	-34 593
	Årets avskrivningar	-15 433	-15 433
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-65 459	-50 026
	Utgående redovisat värde	72 301	87 734

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 210 723	484 813		
	Övriga fordringar	11 085	555		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 221 808	485 368		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	32 670	31 878		
	Upplupna ränteintäkter	255	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 604	62 493		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	92 529	94 371		
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Handkassa	900	600		
	Bankkonto 1	0	200 000		
	Bankkonto 2	150 091	299 257		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	150 991	499 857		
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	1,09%	2026-12-01	5 498 744	100 000
	Stadshypotek	2,74%	2027-12-01	6 600 000	0
				12 098 744	100 000
	Långfristig del			6 600 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			5 498 744	
	Kortfristig del			5 498 744	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			100 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			400 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,99%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	36 900	35 100
	Momsskuld	8 094	0
	Inre fond	29 099	29 099
	Övriga kortfristiga skulder	12 052	8 642
	<i>Summa Övriga skulder</i>	86 145	72 841
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	236 489	202 674
	Upplupna räntekostnader	16 075	12 773
	Övriga upplupna kostnader	164 946	215 895
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	417 510	431 342

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-07.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Irene Hartsmar
Carl Lundberg
Per Halmstad
Håkan Axné
Mikael Koponen

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Harriet Danielsson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
Extern revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rådmannen, org.nr. 717000-0363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådmannen för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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, eller
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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.

Enköping

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Harriet Danielsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Rådmannen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Irene Hartsmar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 19:48:32



Mikael Koponen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 19:52:25



Håkan Axné

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:26:25



Per Halmstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:53:35



Carl Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:49:50



Harriet Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:41:22



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:14:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Rådmannen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Harriet Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:42:50



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:13:19



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.