

Bostadsrättsföreningen Ränseln och Färdkosten

Org nr 716428-0344

ÅRSREDOVISNING

2025

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen bildades 1992-08-28 och registrerades 1992-11-23. Säte är Stockholm och nuvarande stadgar antogs 2018-11-22. Föreningen äger fastigheterna Stockholm Ränseln 3 och Stockholm Färdkosten 5, med totalt sjutton bostadslägenheter och tre lokaler, varav en tillhör en lägenhet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1299), innehar marken med äganderätt, har inte del i någon samfällighet och har en aktuell underhållsplan upprättad 2019.

Fastigheten Stockholm Ränseln 3, med adress Hägerstensvägen 185 i Hägersten, har en areal på 117 kvm och bebyggdes 1938. Värdeår är 1985, om- eller tillbyggnadsår 2002. Byggnaden har tre våningar och källare. Total boarea är 297 kvm fördelat på 6 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Till en av lägenheterna hör en lokal på 22 kvm i källarplan.

Fastigheten Stockholm Färdkosten 5, med adress Hägerstensvägen 195 och 197 i Hägersten, har en areal på 234 kvm och bebyggdes 1937. Värdeår är 1985, om- eller tillbyggnadsår 2002. Byggnaden har tre våningar och källare. Total boarea är 582 kvm fördelat på 11 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. I byggnaden finns också två lokaler på 15 kvm, varav den ena hyrs ut och den andra nyttjas av föreningen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Senaste energideklaration utfördes hösten 2018.

Styrelsen har sedan 26 maj 2025 haft följande sammansättning: Emil Hasselqvist Lindmark (ordförande), Marcus Söderberg (sekreterare), Kjell Eriksson (kassör), Mirjam Halldén, Christina Geisewall och Anders Ljungberg. Suppleanter är Lisa Sigebbrand och Alma Augustsson. Revisor är Christer Ståhl. Ingen valberedningen valdes. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden och därutöver löpande avstämmningar.

Styrelsen sköter den ekonomiska förvaltningen men köper in bokföring och redovisning. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, med tillhörande service.

Lägenheterna är anslutna till både kabelnätet (Tele2/ComHem) och fibernätet, och de boende får själva bestämma leverantör av tv och internet. Några fria tv-kanaler ingår via kabelnätet. Från och med 2025 har föreningen ett soprum för förpackningsinsamling samt LED-lampor i gemensamma utrymmen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	725 478	719 757	714 295	654 312
Resultat efter finansiella poster	-91 355	-122 280	7 540	-100 962
Soliditet	21,1%	22,0%	23,8%	23,4%
Resultat exklusive avskrivningar	47 670	16 745	144 465	33 863
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	795	795	789	723
Skuldsättning per kvm	3 821	3 908	3 996	4 083
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	3 885	3 973	4 062	4 151
Sparande per kvm	52	18	158	37
Räntekänslighet	4,89%	5,00%	5,15%	5,74%
Energikostnad per kvm bostadsrätt	292	284	253	246
Årsavgifternas andel av totala intäkter	98,7%	99,5%	99,5%	99,5%

Energikostnad: I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten för lägenheter och lokaler.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen strävar efter att ha årsavgifter som långsiktigt täcker drift och underhåll. På grund av bokföringsreglerna för avskrivningar blir *Årets resultat* i regel negativt. Se nyckeltalet *Resultat exklusive avskrivningar* i *Flerårsöversikt* för jämförelse.

I föreningens underhållsplan från 2019 finns åtgärder för sammanlagt 2,1 miljoner kronor specificerade fram till och med 2029, varav merparten i slutet av perioden. Nya lån krävs för delar av det planerade underhållet. Möjligen kan vissa åtgärder skjutas fram.

Ökad belåning och ökande driftskostnader innebär att årsavgifterna behöver korrigeras uppåt framöver.

Förändringar i eget kapital

2025	Insatser	Upplåtelse -avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 142 700	2 624 000	1 537 000	-4 098 483	-122 280	1 082 937
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Reservering fond för yttre underhåll			200 000	-200 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-122 280	122 280	
Årets resultat (förlust)					-91 355	-91 355
Belopp vid årets utgång	1 142 700	2 624 000	1 737 000	-4 420 763	-91 355	991 582

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	kr	-4 420 763
Årets resultat (förlust)	kr	-91 355
Totalt	kr	-4 512 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	kr	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	kr	0
Balanseras i ny räkning	kr	-4 712 118
Totalt	kr	-4 512 118

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Rörelseintäkter mm.			
Nettoomsättning	1	725 478	719 757
Summa rörelseintäkter mm.		725 478	719 757
Rörelsekostnader			
Kostnader för drift och underhåll	2	-504 639	-510 386
Övriga externa kostnader	3	-57 449	-70 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 025	-139 025
Summa rörelsekostnader		-701 113	-719 992
<i>Rörelseresultat</i>		24 365	-235
Finansiella poster			
Ränteintäkter		48	53
Räntekostnader		-115 768	-122 098
Summa finansiella poster		-115 720	-122 045
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-91 355	-122 280
<i>Årets resultat</i>		-91 355	-122 280

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 176 649	4 311 474
Maskiner	5	31 474	35 674
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 208 123</u>	<u>4 347 148</u>
Summa anläggningstillgångar		4 208 123	4 347 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 664	3 332
Övriga fordringar		3 043	2 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	22 385	16 173
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>32 092</u>	<u>22 500</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		455 986	549 877
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>455 986</u>	<u>549 877</u>
Summa omsättningstillgångar		488 078	572 377
SUMMA TILLGÅNGAR		4 696 201	4 919 525

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		3 766 700	3 766 700
Fond för yttre underhåll		1 737 000	1 537 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 503 700</u>	<u>5 303 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 420 763	-4 098 483
Årets resultat		-91 355	-122 280
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 512 118</u>	<u>-4 220 763</u>
Summa eget kapital		991 582	1 082 937
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7	1 710 000	0
Summa långfristiga skulder		1 710 000	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	1 790 000	3 580 000
Leverantörsskulder	8	39 017	97 954
Skatteskulder		2 834	7 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	162 768	150 949
Summa kortfristiga skulder		1 994 619	3 836 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 696 201	4 919 525

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	732 447	725 538
Utbetalningar till leverantörer och Skatteverket	-618 228	-555 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	114 219	169 736
Erhållen ränta	48	53
Erlagd ränta	-128 157	-95 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 891	74 085
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	-93 891	-5 915
Likvida medel vid årets början	549 877	555 792
Likvida medel vid årets slut	455 986	549 877

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod, och visar hur föreningens likvida medel påverkats av årets in- och utbetalningar. Likvida medel är i föreningens fall detsamma som behållningen på föreningens bankkonto.

I april 2025 förföll lån på 3 540 000 kr och ersattes av nya lån på samma belopp. Då detta kan ses som en smärre justering av befintliga lån visas endast årets amortering i ovan *Kassaflödesanalys*. Kassaflödet blir detsamma och tabellen blir lättare att följa.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. För nya regler har BFNAR 2023:1 (Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning) anlitats.

Belopp anges i kronor.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner	10 år

I Byggnader ingår kostnader för anslutning till fjärrvärme.

Flerårsöversikt

Enheten är kronor eller procent. Ett antal obligatoriska nyckeltal har nyligen lagts till i BFNAR 2016:10.

Några definitioner:

Räntekänslighet är hur mycket årsavgifterna behöver höjas för att täcka en räntehöjning på 1%.

Sparande per kvm är justerat resultat dividerat med totalyta. Justerat resultat är årets resultat sedan avskrivningar, planerat underhåll samt kostnader och intäkter utanför verksamheten räknats bort.

Energikostnad är föreningens kostnad för el, uppvärmning och vatten.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter	3 396	3 396
Årsavgifter	716 352	716 352
Övriga intäktskorrigeringar	0	9
Övriga rörelseintäkter	5 730	0
Summa nettoomsättning	725 478	719 757

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten för lägenheter och lokaler.

Övriga rörelseintäkter 2025 består av administrationsavgift för andrahandsuthyrning.

Not 2 Kostnader för drift och underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighet		
Städning	-19 174	-22 426
Funktionskontroll fjärrvärme	-19 980	-19 146
Reparationer	-53 558	-77 742
Underhåll	-6 660	-18 563
Övrigt	-15 624	-3 092
Drift		
El	-40 504	-38 730
Fjärrvärme	-162 680	-161 809
Vatten	-64 045	-59 921
Avfall	-45 121	-39 861
Grovsopor	-16 223	-11 598
Fastighetsförsäkring	-25 558	-23 237
Kabel-TV	-5 354	-5 271
Fastighetsskatt	-30 158	-28 990
Summa driftskostnader	-504 639	-510 386

I Övrigt 2025 ingår inredning av soprum i 195 för 9 562 kr samt kostnader för brandskydd 5 575 kr. Rubriken Entreprenadkostnad i Årsredovisning 2024 har i år tagits bort. Därför är Övrigt 360 kr högre i denna årsredovisning jämfört med 2024.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Bokföringstjänster	-41 614	-38 920
Bankkostnader	-2 031	-2 571
Medlemsavgifter	-7 505	-7 383
Övriga externa kostnader	-6 299	-21 707
Summa övriga externa kostnader	-57 449	-70 580

Av Övriga externa kostnader 2024 är brandskydd 11 100 kr.

Not 4 Byggnader och mark

<i>Byggnader och mark</i>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 412 449	7 412 449
Inköp		
Korrigerering		
Utgående anskaffningsvärden	7 412 449	7 412 449
Ingående avskrivningar	-3 100 975	-2 966 150
Årets avskrivningar	-134 825	-134 825
Utgående avskrivningar	-3 235 800	-3 100 975
Redovisat värde	4 176 649	4 311 474
Mark ingår i redovisat värde med	671 192	671 192

Not 5 Maskiner

<i>Maskiner</i>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	41 974	41 974
Årets anförskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	41 974	41 974
Ingående avskrivningar	-6 300	-2 100
Årets avskrivningar	-4 200	-4 200
Utgående avskrivningar	-10 500	-6 300
Redovisat värde	31 474	35 674

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2025-01-01</u>	<u>2024-01-01</u>
	<u>-2025-12-31</u>	<u>-2024-12-31</u>
Kabel-tv	1 349	1 337
Funktionskontroll fjärrvärme	15 436	14 836
Brandskyddstjänster	5 600	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 385	16 173

Not 7 Lån och ställda säkerheter

<i>Ställda säkerheter</i>	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 054 000	6 054 000
	6 054 000	6 054 000

Skulder som avser flera poster

Föreningens ena fastighetslån om 1 750 000 kr förfaller till betalning i april 2027 och redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 1 710 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 40 000

Not 8 Leverantörsskulder

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Städning	0	-1 628
El	-3 851	-3 444
Fjärrvärme	-20 576	-18 929
Grovsopor	-3 413	-920
Bokföring och redovisning	-6 746	-16 239
Övrigt	-4 431	-56 794
Summa leverantörsskulder	-39 017	-97 954

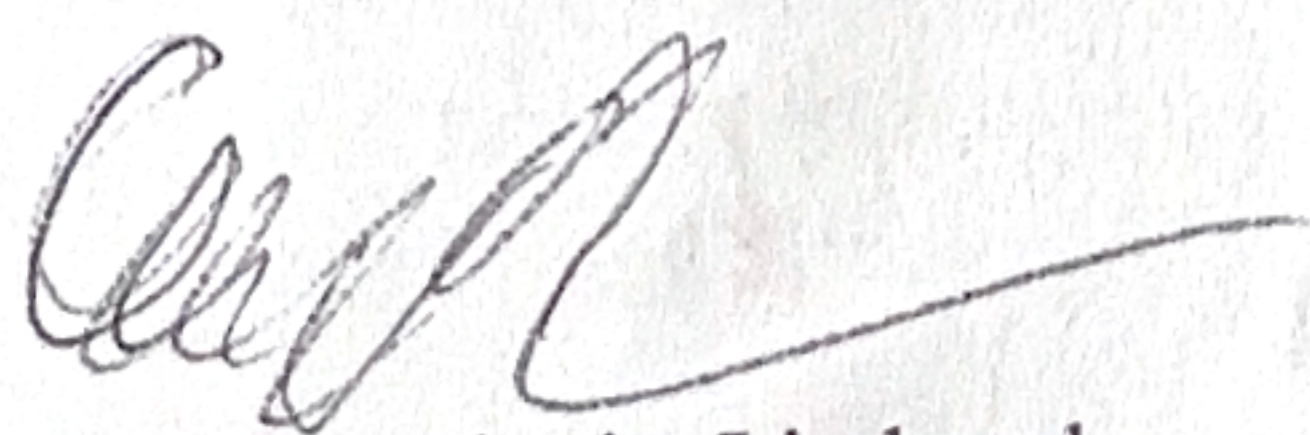
Övrigt 2024 avser reparation av en balkong.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

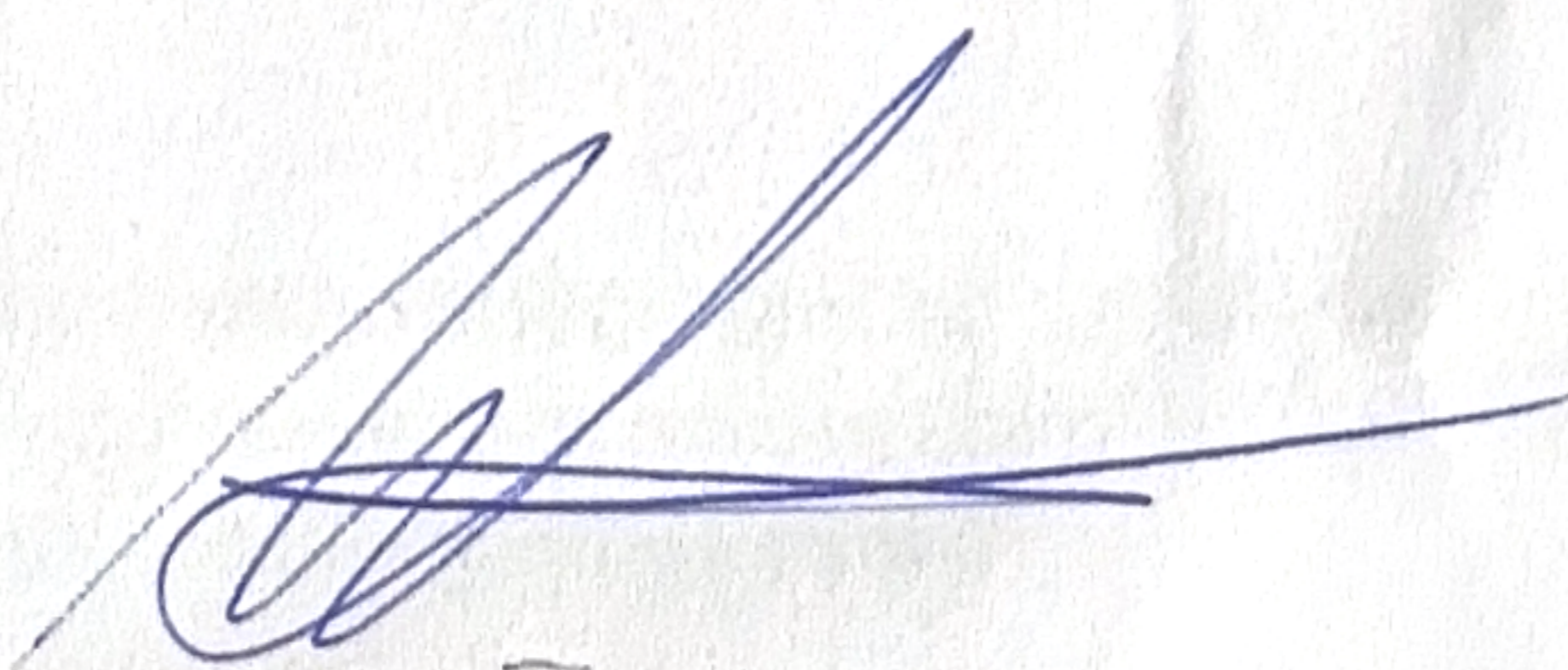
	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Städning	-1 628	-1 052
El	-3 610	-3 251
Fjärrvärme	-21 915	-21 179
Vatten	-13 370	-12 722
Avfall	-10 027	-8 859
Grovsopor	-952	
Uppskattad bokföring och årsredovisning	-27 368	-15 000
Upplupna räntekostnader	-20 411	-32 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	-62 824	-55 855
Övrigt	-663	-231
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-162 768	-150 949

Utredning och åtgärd för fuktskada inleddes hösten 2025. Då större delen av arbetet utfördes i januari 2026 har vi valt att bokföra hela fakturan på 197 000 kr på 2026.

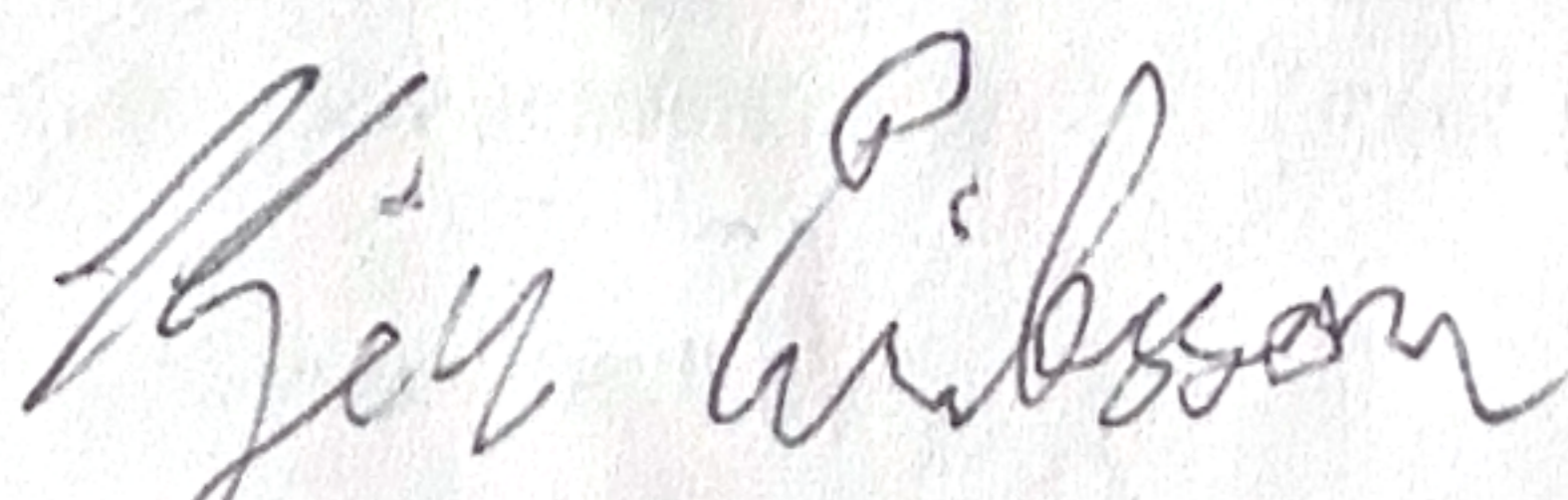
Stockholm den



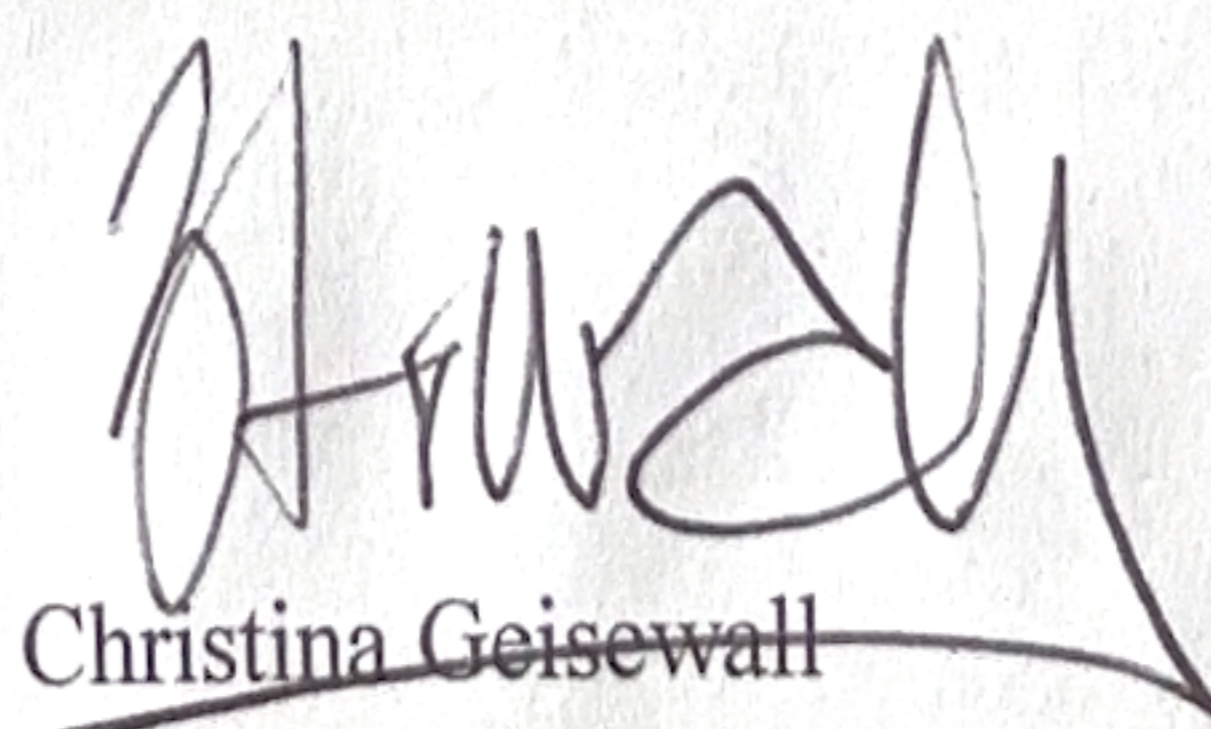
Emil Hasselqvist Lindmark



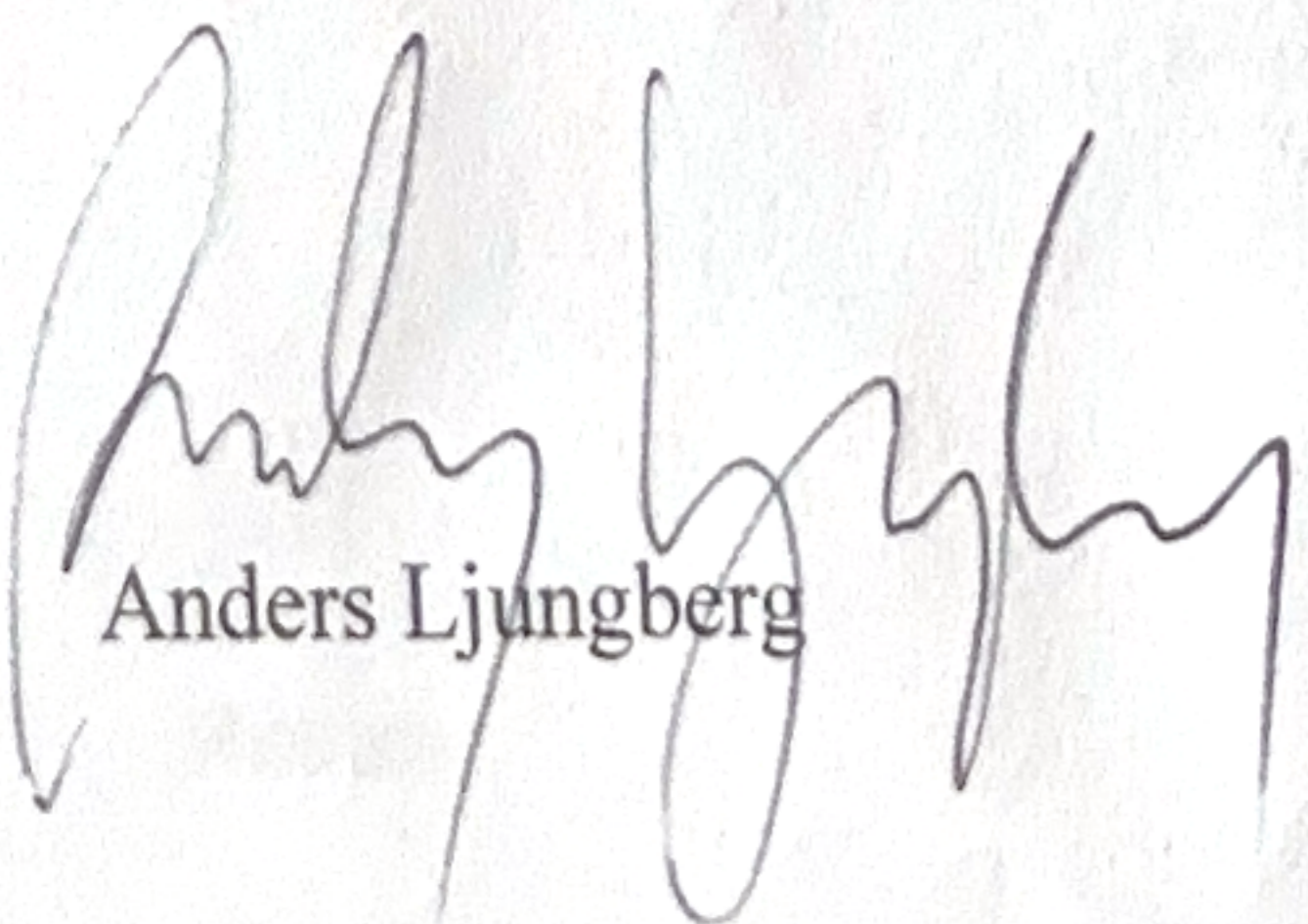
Marcus Söderberg



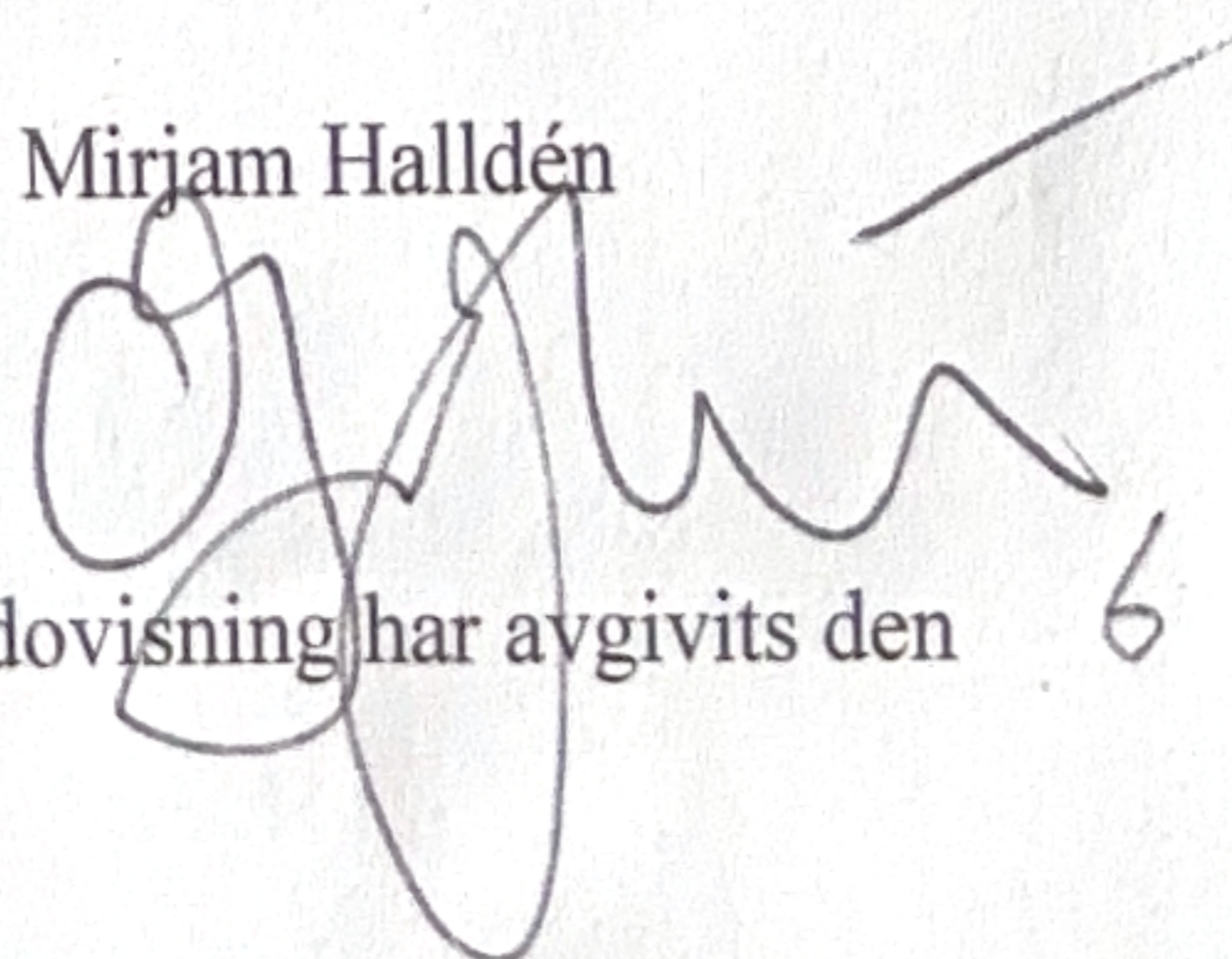
Kjell Eriksson



Christina Geisewall



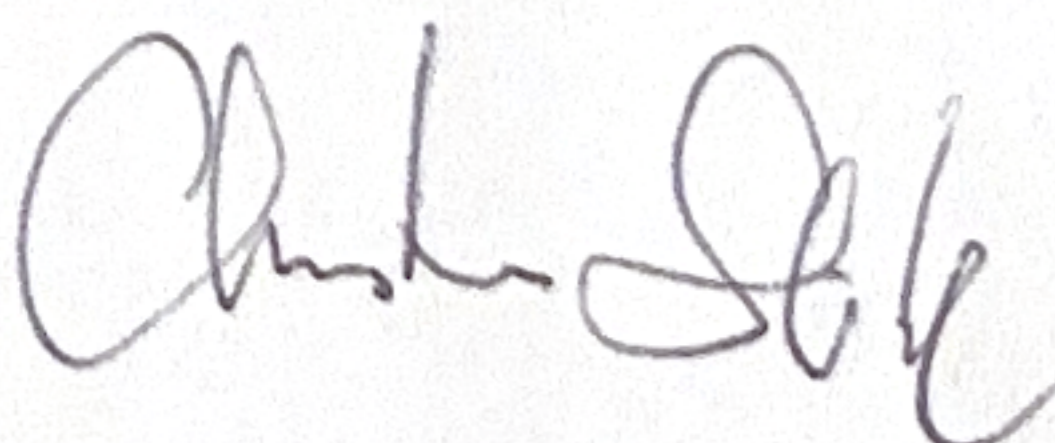
Anders Ljungberg



Mirjam Halldén

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

6 Maj 2026



Christer Ståhl

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ränseln och färdkosten.
Organisationsnummer 716428-0344

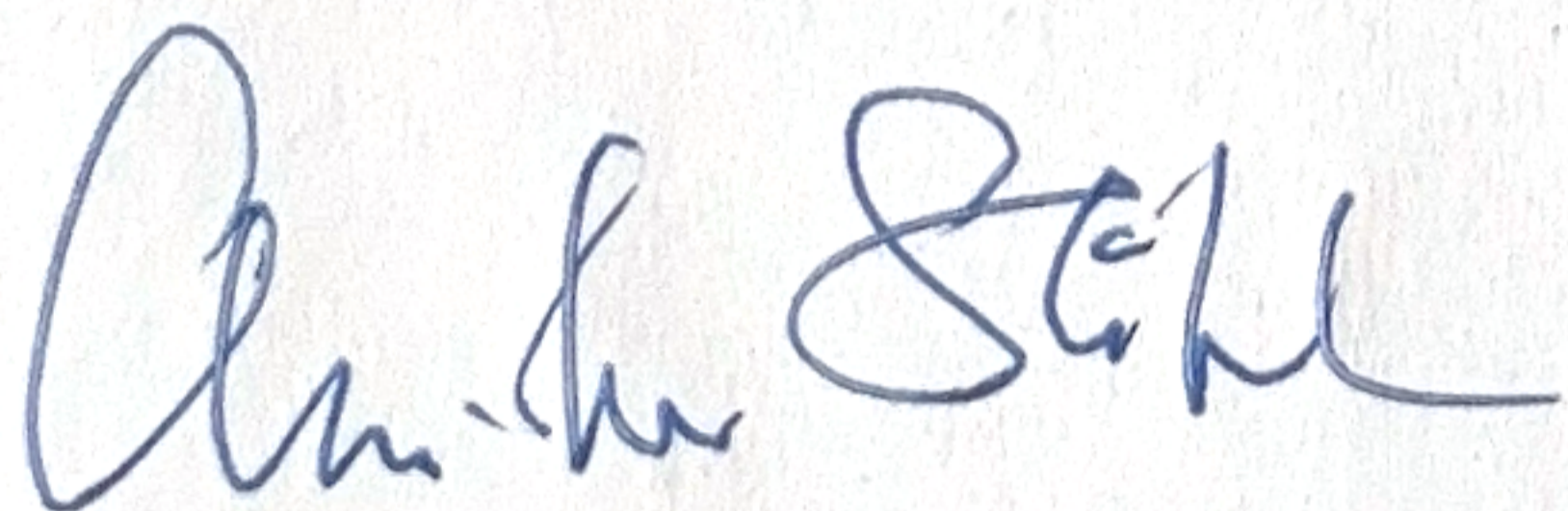
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ränsel och Färdkosten för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har hand om räkenskapshandlingar och förvaltning och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6:e Maj 2026



Christer Ståhl
Revisor