

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ranalyckan
769639-2716
Räkenskapsåret
2025

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ranalyckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 16 november 2020.

Föreningen har i avtal daterat den 10 juni 2022, av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB förvärvat fastigheten Bergsgård 1:331 i Halmstad kommun. Byggnaderna uppfördes som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 10 juni 2022. Inflyttning skedde i etapper fr.o.m. hösten 2023 till hösten 2024.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Mattias Persson	Ordförande	2026
Anette Mellgren	Ekonomi	2026
Erik Elmgren	Teknisk ansvarig	2027
Jan Ståhl	Projektsamordnare	2026
Magnus Sickeldal		2027

Styrelsesuppleanter		
Valon Fetiu	Sekreterare	2026
Erik Bromberg		2026
Josefin Bylander		2026
Börje Johansson		2026

Valberedning		
Isak Rosenqvist		2026
Oskar Dodic		2026

Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor		2026

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt av två i förening av styrelseledamöterna.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 5 och 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen.
Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg.
Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Bergsgård 1:331 Halmstad kommun
Antal lägenheter:	52 st, samtliga upplåtna med bostadsrätt varav 45 st i 3 flerbostadshus och 7 st radhus i 2 byggnader

Bostadsyta: BOA:	cirka 3 573,5 kvm
Tomtyta:	5 855 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Parkeringsplatser:	38 st

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning
IF Skadeförsäkring	Försäkring
Laholmsbuktens VA AB	Vatten och avlopp
Halmstads Energi och Miljö AB	El
Telenor Sverige AB	TV
Teletek 5060 AB	Internet
Schindler Hiss AB	Serviceavtal
Soltech Energy Solutions	Underhållsavtal solcellsanläggning
FAAC Nordic AB	Serviceavtal dörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till - 1 481 886 kr (F.g. års resultat uppgick till - 1 036 111 kr och avsåg perioden 240529-241231.

Resultatet har påverkats av kostnad för avskrivning av byggnad med 2 083 872 kr. Kostnaden baseras på beräknad nyttjandeperiod (livslängd) för respektive byggnadskomponent och påverkar inte föreningens likviditet.

Avsättning till yttre underhållsfond har för året gjorts med 109 349 kr, i enlighet med föreningens stadgar, och ytterligare 296 352 kr har reserverats till yttre underhållsfond i samband med stängningen av slutavräkningen med Skanska.

Föreningens lån placerades den 28 maj 2024, med fyra olika löptider, se not 5 och 6. Då genomsnittlig ränta vid placeringstillfället var högre än ekonomisk plan ersatte Skanska Sverige AB mellanskillnaden genom utbetalning av räntegaranti om 1 104 197 kr, såsom ett engångsbelopp. Per den 31/12 2025 återstår 525 468 kr. Ett av föreningens lån om 14 794 tsek som tidigare löpte med en ränta av 4,31% sattes i maj 2025 om till nya villkor. Lånet är nu bundet t.o.m. 24 maj 2028 till en ränta av 2,80%.

Under verksamhetsåret har tvåårsbesiktningen genomförts, styrelsen har arbetat med och för föreningen fått beviljat bygglov för inglasning av balkonger. Kolfilter har bytts i alla lägenheterna. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2025 och extra föreningsstämma den 12 februari 2025 med anledning av presentation av projekt inglasning balkonger, bygglovsansökan och beslut. Styrelsen har under verksamhetsåret haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	71
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-6
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	73

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning	3 275	1 763
Resultat efter finansiella poster	-1 482	-1 036
Soliditet (%)	75,7	75,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	723	396
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 328	12 420
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 328	12 420
Sparande per kvm (kr/kvm)	168	50
Räntekänslighet (%)	17,1	31,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	112	67
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,7	81,6

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 040	29 010	99	-63	-1 036	144 050
Årets förändring			164			164
Disposition av föregående års resultat:				-1 036	1 036	0
Avsättning till yttre underhållsfond			109	-109		0
Årets resultat					-1 482	-1 482
Belopp vid årets utgång	116 040	29 010	372	-1 208	-1 482	142 733

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 098 647
årets förlust	-1 481 886
	-2 580 533

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	109 349
i ny räkning överföres	-2 689 882
	-2 580 533

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

2

3 275

1 763

Övriga rörelseintäkter

98

7

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

3 373

1 771

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-1 518

-832

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

-2 084

-1 216

Summa rörelsekostnader

-3 602

-2 047

Rörelseresultat

-229

-277

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

23

3

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 276

-763

Summa finansiella poster

-1 253

-760

Resultat efter finansiella poster

-1 482

-1 036

Resultat före skatt

-1 482

-1 036

Årets resultat

-1 482

-1 036

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	186 261	188 344
Summa materiella anläggningstillgångar		186 261	188 344
Summa anläggningstillgångar		186 261	188 344
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		614	852
Övriga fordringar		103	609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		317	285
Summa kortfristiga fordringar		1 034	1 746
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 323	780
Summa kassa och bank		1 323	780
Summa omsättningstillgångar		2 357	2 526
SUMMA TILLGÅNGAR		188 618	190 870

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	116 040	116 040
Upplåtelseavgifter	29 010	29 010
Fond för yttre underhåll	372	99
Summa bundet eget kapital	145 422	145 149

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 208	-63
Årets resultat	-1 482	-1 036
Summa fritt eget kapital	-2 690	-1 099
Summa eget kapital	142 732	144 050

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut	6	43 699	29 350
Summa långfristiga skulder		43 699	29 350

Kortfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut	356	15 032
Leverantörsskulder	189	204
Skatteskulder	0	177
Övriga skulder	33	267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 609	1 790
Summa kortfristiga skulder	2 187	17 470

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

188 618

190 870

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 482	-1 036
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 084	1 216

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

602 180

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	238	-852
Förändring av kortfristiga fordringar	398	12 596
Förändring av leverantörsskulder	-15	204
Förändring av kortfristiga skulder	-354	-11 255

Kassaflöde från den löpande verksamheten

869 873

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 817
--	---	--------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -2 817

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	44 560
Amortering av lån	-327	-186 922
Erhållna medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	0	145 086

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-327 2 724

Årets kassaflöde

542 780

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	780	0
--------------------------------	-----	---

Likvida medel vid årets slut

1 322 780

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120
Inre underhåll	120
Stammar	50
Värme	50
El	40
Fasad	50
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	25
Hissar	25
Balkonger	25
Restpost	50

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med

utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 582	1 414
Hysesintäkter parkeringsplats	230	110
TV/Bredband	128	75
Fsg el, IMD	225	31
Fsg varmvatten och värme, IMD	65	36
Avräkning, el, vatten, värme IMD	6	66
Fsg el, Solceller	39	30
	3 275	1 762

I föreningens årsavgifter ingår kallvatten, försäkring för bostadsrättstillägg och uppvärmning. (Uppvärmning för radhusen ingår ej utan dessa har eget abonnemang med HEM).

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	331	155
Värme	74	170
Vatten och avlopp	155	67
Sophantering	128	74
Löpande reparation och underhåll	110	8
Övriga fastighetskostnader	87	9
Fastighetsskötsel enligt avtal	214	120
Trädgårdsskötsel	31	8
Kabel-tv, internet	128	83
Hissbesiktning och service	42	16
Telekommunikation	3	2
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	82	47
Revisionsarvode	18	12
Övriga förvaltningskostnader	22	26
Bankavgifter	7	1
Försäkringspremier	55	34
Snö- och halkbekämpning	13	0
Konsultarvode	18	0
	1 518	832

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 560	47 800
Omklassificeringar		141 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 560	189 560
Ingående avskrivningar	-1 216	0
Årets avskrivningar	-2 084	-1 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 300	-1 216
Utgående redovisat värde	186 260	188 344
Taxeringsvärden byggnader	77 000	77 000
Taxeringsvärden mark	12 400	12 400
	89 400	89 400
Bokfört värde byggnader	138 460	140 544
Bokfört värde mark	47 800	47 800
	186 260	188 344

Not 5 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 44 055 tsek kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	43 699	29 350
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
	43 699	29 350

Under nästa räkenskapsår ska föreningen, enligt plan med banken, amortera 356 tsek varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 43 699 tsek kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla lånen vid respektive förfallodag.

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	356	15 032
	356	15 032

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Belopp i kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB, 470-6	2,80	2028-05-24	14 705	14 794
Swedbank Hypotek AB, 469-8	3,80	2027-05-25	14 675	14 794
Swedbank Hypotek AB, 471-4	3,58	2029-05-25	14 675	14 794
			44 055	44 382

Föreningen amorterar enligt plan med banken ca 356 000 kr per år, fördelat på samtliga lån.

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 januari 2026 höjdes årsavgifterna med 7,5%.

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med PART Fastighetsförvaltning AB from den 1 januari 2026.

Under 2026 kommer alla friskluftsfilter bytas ut i samtliga lägenheter.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 560	44 560
	44 560	44 560

Årsredovisningen beslutades 2026-03-06

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Persson
Ordförande

Anette Mellgren

Jan Ståhl

Erik Elmgren

Magnus Sickeldal

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ranalyckan

Org.nr 769639-2716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ranalyckan för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ranalyckan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 mars 2026

**1435428 ÅRR Bostadsrättsföreningen
Ranalyckan 250101-251231.pdf**

(193262 byte)
SHA-512: ec8734dd889908e04f64848710cf89cd3650d
b092f892033bbce559743925c57a9f59fc2832635323c5
84aed8ab6ca1c35a901d2cf311fca52f88d810b881a55

**RB Ranalyckan 250101-251231.pdf**

(101499 byte)
SHA-512: 1ecdabf0b8382026c12d7ac93bb83471ef6dd
8c2af722866db5d081295a7e2564aed4d6ec07f3ccea52
6431eaba58e61226113bde8ba51c9eb1e8b5068149545

Underskrifter

2026-03-07 08:29:48 (CET)

**Anette Rose-Marie Mellgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-09 09:14:46 (CET)

**Erik Elmgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-09 07:39:27 (CET)

**Gottfrid Mattias Persson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-10 10:55:02 (CET)

**Jan Bertil Ståhl**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-06 16:09:39 (CET)

**Magnus Sickeldal**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-10 11:04:22 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Ranalyckan Årsredovisning 2025

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

SHA-512:

98a05bd439a44c6d34bb29cc93d746f12b636cf56bb82c5669fb9fa57932b3dc88e7f2dba6a9fec6793b3568be1311266d70e85d589d9893d98721e0ffbd7b



Om detta kvitto

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