



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF RAGNHILDS KULLE

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Ragnhilds kulle med säte i Södertälje org.nr. 769628-6181 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag (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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gråpäronet 1	2016-09-19	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, filial till Tryg Forsikring A/S, Danmark. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 082
Totalt 42 objekt		5 082

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gabriel Cavas	Ordförande	2025-06-13	
Gabriel Cavas	Ledamot	2021-06-01	
Pierre Kouaib	Ordförande	2021-01-01	2025-06-13
Pierre Kouaib	Ledamot	2018-12-01	
Ninous Chabo	Ledamot	2021-06-01	
Nisen Marmayohan	Ledamot	2023-05-22	
Edessa Melki	Ledamot	2025-06-13	
Smedra Chammo	Ledamot	2025-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ninos Chabo och Pierre Kouaib.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ninos Chabo, Nisen Marmayohan och Pierre Kouaib.

Revisorer har varit Joakim Mattsson hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Sandra Engman och Simon Bethgabriel, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften i två omgångar under 2026; 12,5 % från och med 2026-01-01 och ytterligare 11,1 % från och med 2026-07-01. Den sammanlagda höjningen är 25 % jämfört med 2025. Skälen till höjningen är framförallt ökade kostnader för låneräntor och underhåll under de senaste åren. Styrelsen bedömer att det högre kostnadsläget är här för att stanna och måste hanteras. Den överlikviditet som kan uppstå ska i första hand användas för amorteringar av lån.

I början av året övergick föreningen från att ha rörlig ränta på alla lån till att binda räntan för tre lån och fortsätta ha ett lån på Stibor 3 månader. Samtidigt gjordes en extra amortering om 1 Mkr. Den genomsnittliga låneräntan har minskat till 2,72 % på balansdagen (2024: ca 3 %).

Underhåll

Föreningen har en delvis aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Utfört underhåll behöver klarmarkeras i planen och tidpunkter för framtida åtgärder behöver ses över. Styrelsen har direktkontakt med boende vid felanmälan och skaffar sig löpande en god insikt i behovet av reparationer och underhåll av fastigheten. Ett nätverk av relevanta leverantörer byggs upp där kvalitet och kostnadseffektiva lösningar är viktiga parametrar vid urvalet.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond. Medel ur fonden har ianspråktagits för 2025 års underhåll.

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Obligatorisk ventilationskontroll, inspektion och rensning av frånluftskanaler samt byte av filter
2024	Förnyat avtal med Telia Sverige AB om leverans av bredband och TV-paket
2023	Service av värmepumpar i samtliga radhus samt byte av filter
2023	Mätning av radonhalt i inomhusluft

Föreningen planerar följande större åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Eventuell omläggning av gräsytor

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	119	44	118	229	274
Skuldsättning, kr/kvm	9 947	10 188	10 247	10 306	10 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 947	10 188	10 247	10 306	10 766
Räntekänslighet, %	18	19	20	21	22
Energikostnad, kr/kvm	55	46	36	34	35
Årsavgifter, kr/kvm	580	565	523	515	515
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	98
Totala intäkter, kr/kvm	581	566	524	517	524
Nettoomsättning, tkr	2 949	2 875	2 662	2 627	2 663
Resultat efter finansiella poster, tkr	-820	-1 050	-1 065	-108	-99
Soliditet, %	66	66	66	66	65

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att årsavgifter inte har tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 707 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 119 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med sammanlagt 25 % 2026.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	77 829 066	0	0	77 829 066
Upplåtelseavgifter, kr	25 940 934	0	0	25 940 934
Underhållsfond, kr	848 165	0	749	848 914
S:a bundet eget kapital, kr	104 618 165	0	749	104 618 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 831 687	-1 050 003	-749	-3 882 438
Årets resultat, kr	-1 050 003	1 050 003	-820 304	-820 304
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 881 690	0	-821 053	-4 702 742
S:a eget kapital, kr	100 736 475	0	-820 304	99 916 172

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 152 460 kr samt ianspråktagande skett med 151 711 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 881 690
Årets resultat, kr	-820 304
Reservation till underhållsfond, kr	-152 460
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 711
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 702 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 702 743
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 948 930	2 874 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 135	0
Summa Rörelseintäkter		2 954 065	2 874 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-918 649	-681 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 136	-50 187
Personalkostnader	Not 6	-102 538	-94 859
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 273 735	-1 273 735
Summa Rörelsekostnader		-2 336 057	-2 100 503
Rörelseresultat		618 008	774 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 589	2 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 439 900	-1 826 462
Summa Finansiella poster		-1 438 311	-1 824 059
Resultat efter finansiella poster		-820 304	-1 050 003
Resultat före skatt		-820 304	-1 050 003
Årets resultat		-820 304	-1 050 003

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	149 370 415	150 644 150
Summa Materiella anläggningstillgångar		149 370 415	150 644 150
Summa Anläggningstillgångar		149 370 415	150 644 150

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 661 759	2 179 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	33 020	78 093
Summa Kortfristiga fordringar		1 694 780	2 258 029
Summa Omsättningstillgångar		1 694 780	2 258 029
Summa Tillgångar		151 065 195	152 902 179

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	103 770 000	103 770 000
Fond för yttre underhåll	848 914	848 165
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	104 618 914	104 618 165
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 882 439	-2 831 687
Årets resultat	-820 304	-1 050 003
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-4 702 742	-3 881 690
Summa Eget kapital	99 916 172	100 736 475

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1023 565 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	23 565 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	26 987 500	51 777 500
Leverantörsskulder	12 240	13 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11584 283	374 285
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	27 584 023	52 165 704
Summa Skulder	51 149 023	52 165 704
Summa Eget kapital och skulder	151 065 195	152 902 179



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	618 008	774 057
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 273 735	1 273 735
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 273 735	1 273 735
Erhållen ränta	1 589	2 403
Erlagd ränta	-1 277 689	-1 948 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	615 642	101 826
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	45 043	-5 167
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	46 108	-18 827
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	91 151	-23 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	706 793	77 833
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 225 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 225 000	-300 000
Årets kassaflöde	-518 207	-222 167
Likvida medel vid årets början	2 178 834	2 401 002
Likvida medel vid årets slut	1 660 627	2 178 834

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 100 år

Avskrivningstid på markanläggningar 10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen ska tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa att underhållet kan genomföras. Avsättningen ska uppgå till minst 30 kr per kvadratmeter och år. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

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 skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. Föreningen är befriad från fastighetsavgift till och med år 2031.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	2 792 160	2 728 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, vatten	156 770	142 256
	Övriga intäkter	0	3 648
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 948 930	2 874 560
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 948 930	2 874 560
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Vidarefakturerade kostnader	5 135	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 135	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-125 694	-120 227
	Snö- och halkbekämpning	-28 048	-49 275
	Reparationer	-35 550	-3 800
	Planerat underhåll	-151 711	0
	Försäkringsskador	-19 038	-4 620
	El	-7 547	-7 816
	Vatten	-272 703	-225 181
	Sophämtning	-3 864	-7 587
	Fastighetsförsäkring	-93 561	-77 976
	Kabel-TV och bredband	-171 312	-175 896
	Övriga driftkostnader	-9 620	-9 347
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-918 649	-681 723
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 398	0
	Administrationskostnader	-4 260	-6 295
	Extern revision	-20 250	-35 500
	Medlemsavgifter	-5 090	-5 660
	Föreningsverksamhet	-5 338	-2 632
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 136	-50 187
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 050	-72 150
	Sociala avgifter	-24 488	-22 709
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 538	-94 859

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 971 529	119 971 529
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 200 000	40 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	740 175	740 175
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	160 911 704	160 911 704
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 267 554	-8 993 819
	Årets avskrivningar	-1 273 735	-1 273 735
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 541 289	-10 267 554
	<i>Utgående redovisat värde</i>	149 370 415	150 644 150
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 790 000	62 790 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 296 000	37 296 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	100 086 000	100 086 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 500 000	58 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 500 000	58 500 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 660 627	2 178 834
	Skattekonto	1 132	1 102
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 661 759	2 179 936
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	33 020	27 520
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	50 573
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	33 020	78 093

Not 10	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>
Swedbank	2,42%	2026-02-28	13 625 000	0
Swedbank	2,76%	2026-01-23	13 062 500	0
Swedbank	2,81%	2027-01-25	11 725 000	0
Swedbank	2,91%	2028-01-25	12 140 000	300 000
			50 552 500	300 000

Långfristig del	23 565 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 687 500
Kortfristig del	26 987 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter	270 320	227 877	
Upplupna arvoden och sociala avgifter	51 800	50 850	
Upplupna räntekostnader	212 821	50 610	
Övriga upplupna kostnader	49 342	44 948	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	584 283	374 285	

Årsredovisningen är upprättad 2026-03-30.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ragnhilds kulle

Org.nr 769628-6181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ragnhilds kulle för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ragnhilds kullens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 uppger, 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.

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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ragnhilds kulle för år 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Gabriel Cavas

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:28:51



Edessa Melki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:31:04



Ninous Chabo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 09:21:52



Nisen Marmayohan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:27:53



Pierre Kouaib

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:36:06



Smedra Chammo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 22:26:25



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 17:19:04



Revisionsberättelse 2025

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

Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 17:18:34





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje