

Årsredovisning för

BRF Radhusängen

724000-0229

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-9
Noter till resultaträkning	9
Noter till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Radhusängen, 724000-0229, med säte i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Efter ett år präglad av extraordinära kostnader under 2024 har föreningens ekonomi stabiliserats under 2025. Engångskostnaden om 300 tkr kopplad till en vattenskada belastade resultatet föregående år, men motsvarande utgift har inte återkommit under 2025. Lägre elpriser, minskad elförbrukning samt något lägre räntor har medfört ett förbättrat resultat och ett positivt kassaflöde under året. Detta har gjort att det egna kapitalet återställts till en positiv nivå.

De ränte- och energikostnader som fortsatt utgör en betydande del av föreningens totala kostnader har kunnat hanteras genom en kombination av energieffektiviseringar och tidigare genomförda avgiftshöjningar. Föreningen har därmed en fortsatt stabil ekonomi med väl underhållna fastigheter och låga avgifter i förhållande till jämförbara föreningar.

Efter den senaste justeringen uppgår månadsavgiften till cirka 584 kr/kvm inklusive värme, vilket fortfarande bedöms som lågt i förhållande till marknadsnivå. Föreningens skuldsättning uppgår till cirka 2 750 kr/kvm, vilket är betydligt lägre än genomsnittet bland bostadsrättsföreningar i Sverige.

Värdet på föreningens fastigheter bedöms fortsatt vara väsentligt högre än det bokförda värdet, vilket innebär ett betydande övervärde. Lägenheterna i föreningen är fortsatt attraktiva på marknaden och säljs till goda priser, något som speglar en välskött verksamhet och en stabil långsiktig förvaltning. Den senaste externa värderingen, genomförd 2021, bedömde fastigheternas marknadsvärde till cirka 35 miljoner kronor.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft sju styrelsemöten med god närvaro och engagemang.

Fastighetsförvaltning och underhåll

Under 2025 har föreningen fortsatt arbetet med att optimera driften av bergvärmeanläggningen. Det förbättrade styrsystemet har gett en mer jämn och energieffektiv värmefördelning i samtliga byggnader. Detta arbete bedöms ha bidragit till den minskade energiförbrukningen under året. Installation av bredband till samtliga lägenheter, som slutfördes våren 2024 i samarbete med BoreNet, har fortsatt att bidra till ökat värde för medlemmarna och stärkt föreningens attraktionskraft.

Förväntade reparationer och investeringar kommande år

Under 2026 planerar föreningen att fortsätta finjusteringen av bergvärmeanläggningen samt genomföra vissa mindre underhållsåtgärder enligt underhållsplanen.

Styrelsen utreder även möjligheten att investera i solceller för egen elproduktion. En eventuell installation kan bli aktuell tidigast under 2026, beroende på tekniska och ekonomiska förutsättningar.

Föreningens underhållsplan revideras årligen för att säkerställa en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning.

Styrelseledamöter

Pekka Pykäläinen, ordförande

Anita Wetterberg

Elin Ovebrink

Emelie Olofsson

Tommy Nieminen

Suppleanter

Liselott Karlsson

Johanna Törmänen

Revisorer

Mari Kauma

Tommy Karlmark

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 695 084	1 690 613	1 624 102	1 343 388
Resultat efter finansiella poster	183 640	-376 487	21 961	-352 872
Soliditet, %	2,00	-0,20	4,20	3,90
Årsavgift/kvm	584	583	520	463
Skuldsättningsgrad/kvm	2 758	2 758	2 758	2 758
Sparande/kvm	223	32	14	-14
Räntekänslighet	4,73	4,73	5,29	5,96
Energikostnad/kvm	201	229	226	280

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser/ reservfond	Fond för yttre & inre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	112 675	226 588	21 961	-376 487	-15 263
<i>Resultatdisposition enligt förenings- stämman</i>	-	-	-		-
Balanseras i ny räkning	-	-	-376 487	21 961	-
Årets resultat	-	-	183 640	183 640	183 640
Belopp vid årets utgång	112 675	226 588	-170 886	-170 886	168 377

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-354 527
Årets resultat	183 641
Totalt	-170 886
disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	-170 886
Summa	-170 886

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 695 084	1 690 613
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 695 084	1 690 613
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 014 491	-1 438 480
Personalkostnader	2	-34 159	-46 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-162 557	-182 557
Summa rörelsekostnader		-1 211 207	-1 667 889
Rörelseresultat		483 877	22 724
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 772	13 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-302 009	-412 526
Summa finansiella poster		-300 237	-399 211
Resultat efter finansiella poster		183 640	-376 487
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		183 640	-376 487
Skatter			
Årets resultat		183 640	-376 487

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 233 494	7 375 042
Inventarier, verktyg och installationer	6	63 031	84 040
Summa materiella anläggningstillgångar		7 296 525	7 459 082
Summa anläggningstillgångar		7 296 525	7 459 082
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19	5 296
Summa kortfristiga fordringar		19	5 296
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 156 948	821 288
Summa kassa och bank		1 156 948	821 288
Summa omsättningstillgångar		1 156 967	826 584
SUMMA TILLGÅNGAR		8 453 492	8 285 666

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 700	64 700
Fond för yttre underhåll		226 588	226 588
Reservfond		47 975	47 975
Summa bundet eget kapital		339 263	339 263
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-354 527	21 961
Årets resultat		183 640	-376 487
Summa fritt eget kapital		-170 887	-354 526
Summa eget kapital		168 376	-15 263
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		53 793	35 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 323	265 504
Summa kortfristiga skulder		285 116	300 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 453 492	8 285 666

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	183 640	-376 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	162 557	182 557
	<u>346 197</u>	<u>-193 930</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	346 197	-193 930
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	5 277	9 271
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-15 814	41 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 660	-143 417
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-105 049
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-105 049
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	335 660	-248 466
Likvida medel vid årets början	821 288	1 069 754
Likvida medel vid årets slut	1 156 948	821 288

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, värmeanläggning	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster

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.

Årsavgift/kvm

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.

Skuldsättning bostadsrättsyta

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

Sparande

(här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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).

Not 2 Anställda och personalkostnader

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar:	72 800	82 100
Summa	72 800	82 100
Sociala kostnader	16 359	19 752

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader och mark	141 548	161 548
Inventarier, verktyg och installationer	21 009	21 009
Summa	162 557	182 557

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	302 009	412 526
Summa	302 009	412 526

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 538 549	11 538 549
	11 538 549	11 538 549
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 133 507	-3 971 959
-Återföring avskrivning byggnad/mark	10 000	-
-Årets avskrivning enligt plan	-151 548	-161 548
	-4 275 055	-4 133 507
Redovisat värde vid årets slut	7 263 494	7 405 042

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	133 049	28 000
-Nyanskaffningar	-	105 049
Vid årets slut	133 049	133 049
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-49 009	-28 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-21 009	-21 009
Vid årets slut	-70 018	-49 009
Redovisat värde vid årets slut	63 031	84 040

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	8 000 000	8 000 000
	8 000 000	8 000 000

Underskrifter

Motala den / 2026

Pekka Pykäläinen
Styrelseordförande

Elin Ovebrink
Styrelseledamot

Anita Wetterberg
Styrelseledamot

Emelie Olofsson
Styrelseledamot

Tommy Nieminen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2026

Mari Kauma
Revisor

Tommy Karlmark
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma