

Årsredovisning

för

Brf Rävabacken

716406-9655

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Rävabacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<u>Namn</u>	<u>Befattning</u>	<u>I tur att avgå/omval</u>
Thomas Persson	ord.led (ordf)	Omval 1 år
Maria Bialy Adelajda	ord.led	1 år kvar
Mats Sonesson	ord.led	Omval 2 år
Carina Norén	ord.led	Omval 2 år
Göran Gudmundsson	ord.led	Omval 2 år
Per-Arne Olsson	Revisor (extern)	Omval 1 år

Valberedningen

Vakant.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2025. Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden 2025.

Föreningens stadgar

Registrerings- och kungörelsedatum för föreningens nuvarande stadgar var 2018.02.15.

På föreningsstämman den 8 juni 2024 föreläggs dom nya stadgarna omarbetade i enlighet med lagstiftade förändringar. I protokoll av den 26 september från extra föreningsstämma godkändes stadgarna och blev registrerade hos bolagsverket.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Slänten 2 och Helsingborg Åsen 1 med totalt 69 st bostadslägenheter omfattande totalt 7.138 kvm. Föreningen hyr dessutom ut 50 st garage och 53 st parkeringsplatser till sina medlemmar.

<u>Antal</u>	<u>Lägenhetstyp</u>
10 st	3 rum och kök
53 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Renoveringar och fastighetsförbättringar 2025

Under året har reparations- och underhållsarbeten utförts på fastigheterna med 855.936:-- kronor (fg år 616.005--).

Utöver normalt underhåll och reparationer förekom inga större kostnader.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2025 har 4 st lägenheter överlåtits (fg år 5 st).

Fastighetsförvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av G Gudmundsson Invest AB.

Revision av föreningens räkenskaper har utförts av Per-Arne Olsson Redovisningsbyrå AB.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar, Skåne.

Femårsplan

Föreningen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens intäkter och kostnader. I femårsplanen ingår också underhållsplanen för fastigheterna. Planen omarbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren och revidering av planen görs fortlöpande under verksamhetsåret.

Kapitaltillskott	2025	2024	2023	2022	2021
Amortering av lån	400.000	400.000	400.000	400.000	300.000

Planerad verksamhet kommande räkenskapsår

För 2026 planeras inga större underhåll utöver löpande drift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentligheter inträffat eller närmaste tiden efter räkenskapsårets utgång.



Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Fastigheter bokf värde/kvm	5 317	5 441	5 638	5 767
Föreningens långfr lån kr/kvm	5 366	5 422	5 478	5 534
Utdebiterade avgifter kr/kvm	827	830	750	750
Driftsnetto exkl. rep.o underh	1 888	897	913	1 519
Soliditet (%)	7	8	8	10
Nettoomsättning	6 411	6 246	5 595	5 790
Resultat efter finansiella poster	-193	-93	-1 227	-453
Räntekänslighet %	7	7	7	7
Sparande/kvm	156	190	179	233
Energikostnader/kvm	186	168	147	134
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 167 007	51 182	1 299 217	-93 078	3 424 328
Disposition av föregående års resultat:			-93 078	93 078	0
Årets resultat				-192 651	-192 651
Belopp vid årets utgång	2 167 007	51 182	1 206 139	-192 651	3 231 677

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 206 139
årets förlust	-192 651
	1 013 488
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 013 488
	1 013 488

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	6 411 463	6 246 416
Övriga rörelseintäkter		18 831	12 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 430 294	6 259 016
Rörelsekostnader			
Fastigheternas driftskostnader	2	-4 193 524	-3 855 607
Övriga externa kostnader	3	-217 954	-190 153
Personalkostnader	4	-130 876	-123 294
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-944 841	-949 066
Summa rörelsekostnader		-5 487 195	-5 118 120
Rörelseresultat		943 099	1 140 896
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	117 654
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	57 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 135 812	-1 408 704
Summa finansiella poster		-1 135 750	-1 233 974
Resultat efter finansiella poster		-192 651	-93 078
Resultat före skatt		-192 651	-93 078
Årets resultat		-192 651	-93 078

OK

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

38 403 130

39 323 012

Maskiner och andra tekniska anläggningar

7

0

24 959

Summa materiella anläggningstillgångar

38 403 130

39 347 971

Summa anläggningstillgångar

38 403 130

39 347 971

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

46 334

70 833

Övriga fordringar

611 426

619 754

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

172 088

173 211

Summa kortfristiga fordringar

829 848

863 798

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

9

3 367 162

3 250 249

Summa kortfristiga placeringar

3 367 162

3 250 249

Kassa och bank

Kassa och bank

1 002 652

853 535

Summa kassa och bank

1 002 652

853 535

Summa omsättningstillgångar

5 199 662

4 967 582

SUMMA TILLGÅNGAR

43 602 792

44 315 553

OK

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 167 007

2 167 007

Reservfond

51 182

51 182

Summa bundet eget kapital

2 218 189

2 218 189

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 206 139

1 299 217

Årets resultat

-192 651

-93 078

Summa fritt eget kapital

1 013 488

1 206 139

Summa eget kapital

3 231 677

3 424 328

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

38 300 000

38 700 000

Summa långfristiga skulder

38 300 000

38 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

400 000

400 000

Leverantörsskulder

179 373

232 955

Skatteskulder

687 966

657 225

Övriga skulder

0

19 464

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

803 776

881 581

Summa kortfristiga skulder

2 071 115

2 191 225

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 602 792

44 315 553

RK

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-192 651	-93 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	944 841	949 066
Betald skatt	8 328	-59 489

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

760 518 796 499

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	24 499	-62 646
Förändring av kortfristiga fordringar	1 123	-9 020
Förändring av leverantörsskulder	-53 582	42 385
Förändring av kortfristiga skulder	-66 528	162 508

Kassaflöde från den löpande verksamheten

666 030 929 726

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-400 000	-400 000
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-400 000 -400 000

Årets kassaflöde

266 030 529 726

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 103 784	3 574 058
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

4 369 814 4 103 784

AK

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Driftsnetto är föreningens intäkter för fastigheterna minskat med driftskostnader, administration och fastighetsskatt.

Dirketavkastning av fastigheterna är driftsnetto i procent av fastigheternas bokförda värden.

Soliditet (%)

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

Visar hur stor del av tillgångarna finansieras med egna medel.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Energikostnader består av kostnaden för el, värme och vatten (kr/kvm).

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningens fördelning		
Månadsavgifter	6 076 974	5 904 560
Hysesintäkter garage	202 400	199 500
Hysesintäkter P-platser	105 600	115 200
Övriga intäkter/kostnader (inkasso,hyresbortfall)	4 114	6 458
Laddstationer el	22 375	20 698
	6 411 463	6 246 416

DK

Not 2 Fastighetens driftskostnader

	2025	2024
El och belysning	104 208	87 218
Uppvärmning	707 569	644 907
Vatten och avlopp	505 619	464 425
Renhållning och sophämtning	144 449	159 698
Fastighetsskötsel och städning	518 670	547 832
Snö och halkbekämpning	52 673	81 256
Reparation och underhåll	855 936	616 005
Fastighetsförsäkring	118 986	123 756
Kostnader kabel-TV och bredband	154 033	156 596
Fastighetsskatt	687 966	657 225
Driftskostnader	343 415	316 689
	4 193 524	3 855 607

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	87 750	86 950
Övriga kostnader (förbrukn.inventarier, datakostn,bank,rep.maskiner)	130 204	103 203
	217 954	190 153

Not 4 Löner och arvoden styrelse och revisor

	2025	2024
Löner styrelse	73 544	69 512
Sociala kostnader löner	19 207	18 157
Revisorsarvode	38 125	35 625
	130 876	123 294

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för fastighetslån	1 034 292	1 402 041
Övriga räntekostnader	-1 567	1 814
Försäljning kapitalförsäkring	-13 959	4 849
Nedskrivning värdepapper	117 046	
	1 135 812	1 408 704

bx

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 228 288	60 228 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 228 288	60 228 288
Ingående avskrivningar	-20 905 276	-19 985 394
Årets avskrivningar	-919 882	-919 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 825 158	-20 905 276
Utgående redovisat värde	38 403 130	39 323 012
Taxeringsvärden byggnader	71 757 000	71 757 000
Taxeringsvärden mark	41 580 000	41 580 000
	113 337 000	113 337 000
Bokfört värde byggnader	37 484 178	38 370 563
Bokfört värde mark	466 000	466 000
	37 950 178	38 836 563

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 921	145 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 921	145 921
Ingående avskrivningar	-120 962	-91 778
Årets avskrivningar	-24 959	-29 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 921	-120 962
Utgående redovisat värde	0	24 959

24

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Enligt bilaga	172 088	173 211
	172 088	173 211

Not 9 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank Robur Konto 8 713 119-9	3 367 162	3 367 162	3 575 283
	3 367 162	3 367 162	3 575 283

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hypotek 2756302499	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2756302473	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2756302481	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2950586459	8 300 000	8 700 000
	38 300 000	38 700 000

Swedbank Hypotek lån 2756302473. Ingen amortering. Ränta 2,550 % till 2026.09.25

Swedbank Hypotek lån 2756302481. Ingen amortering. Ränta 2,490 % till 2027.09.24

Swedbank Hypotek lån 2950586459 Amortering 400.000 per år Ränta 2,43 % till 26.01.28

Swedbank Hypotek lån 2756302499 Ingen amortering Ränta 2,369% till 26.03.28

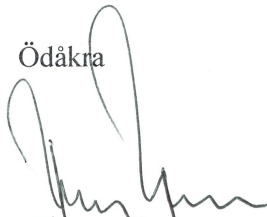
Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	47 770 000	47 770 000
	47 770 000	47 770 000



Årsredovisningen beslutades 2026-05-18

Ödåkra



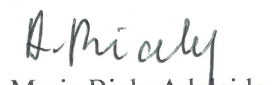
Thomas Persson

2026-05-18



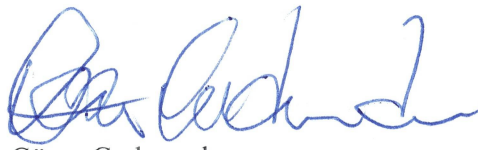
Mats Sonesson

2026-05-18



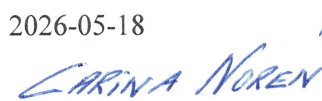
Maria Bialy Adelajda

2026-05-18



Göran Gudmundsson

2026-05-18



Carina Norén

2026-05-18

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2026



Per-Arne Olsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rävabacken

Org.nr 716406-9655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rävabacken för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Rävabackens 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 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 Brf Rävabacken 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 upplyser, när så är lämpligt, 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 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 Brf Rävabacken 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Rävabacken 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Saxtorp den 18 maj 2026


Per-Arne Olsson
Revisor