







Årsredovisning 2025

Brf Rabarberlunden

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Rabarberlunden med säte i Skövde org.nr. 769630-8886 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Staketet 4	2021-06-22	2022
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 250
50	p-platser	0
Totalt 75 objekt		**3 250**

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Skövde Staketet GA:3	G:A	717922-1648	25 / 27	Väg, Parkering, Grönyta och lekplats
Totalt 1 objekt				

Fr.o.m 2026-02-18 har samfälligheten avregistrerats.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Gillberg	Ordförande
Petter Ahlquist	Ledamot
Kim Hammar	Ledamot
Lisa Lexe	Ledamot
Oscar Wennergren	Ledamot
Joey Ehrhardt	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Gillberg, Petter Ahlquist, Kim Hammar, Lisa Lexe, Oscar Wennergren och Joey Ehrhardt.

Styrelsen har under året hållit 9st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Gillberg, Petter Ahlquist, Kim Hammar och Lisa Lexe.

Revisorer har varit: Lena Linder vald av föreningen, samt Susanne Andersson revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sandra Walker och Marcus Morteus, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.
Extrastämma hölls 2025-12-16 där man valde en föreningsvald revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året sänkts med 650kr/månad.

En förändring av årsavgiften med en sänkning på 6 % är registrerad per 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-05.

Styrelsen för BRF Rabarberlunden jobbat på ytterligare ett år. Vi har fortsatt haft störst focus på ekonomi och organisation. Styrelsen har försökt att skapa en stabil grund för vår lilla förening att stå på. Vilket vi själva tycker att vi lyckats med. Vi har nu en stabilare förening som blickar framåt. Här följer ett antal punkter som varit väsentlig under det gångna året.

- Genomlysning och omförhandling av tidigare tecknade avtal har fortsatt. Avtal med olika leverantörer har granskats och i vissa fall tecknads om.
- Vi har under 2025 startat upp med källsortering i våra soprum. Detta har efter en viss inkörningsperiod blivit en lyckad åtgärd och även lett till minskade utgifter på sophanteringen.
- Ytterligare ett av föreningens lån har omförhandlats inför 2026. Detta kommer att medföra en ytterligare ett förbättrat ränteläge för föreningen.
- Den nya underhållsplan som togs fram under 2024. Börja vi arbeta mer aktivt med under 2025.
- Föreningen har tillsammans med PEAB jobbat för att avveckla den samfälldhetsförening som vi har tillsamman. Detta då PEAB ämnade att dra sig ur denna och vår förening kommer stå ensamma. Svaret på när kommer under

2026.
- Eftersom föreningen fått en mer stabil ekonomi under 2025 har vi kunnat sänka årsavgiften något mot slutet av 2025. Styrelsens målsättning är att årsavgiften skall kunna ligga kvar på samma nivå under 2026 och vi jobbar aktivt för att kunna bevara den på denna nivå under fler år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har för närvarande inga större planerade åtgärder de närmaste 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	247	-25	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 018	12 094	12 143	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 018	12 094	12 143	0	0
Räntekänslighet, %	13	13	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	171	144	138	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	892	951	720	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	916	1 015	732	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 978	3 172	2 378	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-719	-434	-1 394	0	0
Soliditet, %	60	60	60	0	0

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar på ca 1 200 000 kr som inte påverkar kassaflödet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 526 406 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 161 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	57 500 000	0	0	57 500 000
Upplåtelseavgifter, kr	5 000 000	0	0	5 000 000
Underhållsfond, kr	249 600	0	188 625	438 225
S:a bundet eget kapital, kr	**62 749 600**	**0**	**188 625**	**62 938 225**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 643 730	-434 182	-188 625	-2 266 537
Årets resultat, kr	-434 182	434 182	-718 991	-718 991
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 077 912**	**0**	**-907 616**	**-2 985 528**
S:a eget kapital, kr	**60 671 688**	**0**	**-718 991**	**59 952 697**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 375 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	-2 077 912
Årets resultat, kr	-718 991
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 985 528**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 985 528**

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-718 991 kr
Avsättning till underhållsfond	-195 000 kr
Disposition underhållsfond	6 375 kr
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-188 625 kr
Resultat efter fondförändring	**-907 616 kr**

Dokument-ID 09222115557575975602 Signerat SG, JE, KH, OW, LL1, PA, LL2, SA

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 977 707	3 172 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	864	125 831
Summa Rörelseintäkter		**2 978 571**	**3 298 201**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-999 580	-858 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-26 772	-34 242
Personalkostnader	Not 6	-38 600	-38 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 235 419	-1 235 419
Summa Rörelsekostnader		**-2 300 371**	**-2 166 761**
Rörelseresultat		**678 199**	**1 131 439**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 280	4 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 408 471	-1 570 528
Summa Finansiella poster		**-1 397 191**	**-1 565 621**
Resultat efter finansiella poster		**-718 991**	**-434 182**
Resultat före skatt		**-718 991**	**-434 182**
Årets resultat		**-718 991**	**-434 182**

Dokument-ID 092221155575759756O2 Signerat SG, JE, KH, OW, LL1, PA, LL2, SA

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	98 253 744	99 489 162
Summa Materiella anläggningstillgångar		**98 253 744**	**99 489 162**
Summa Anläggningstillgångar		**98 253 744**	**99 489 162**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 522	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	406 026	329 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 904	36 061
Summa Kortfristiga fordringar		**453 451**	**365 648**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**700 000**	**500 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 153 451**	**865 648**
Summa Tillgångar		**99 407 195**	**100 354 810**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 500 000	62 500 000
Fond för yttre underhåll		438 225	249 600
Summa Bundet eget kapital		**62 938 225**	**62 749 600**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 266 537	-1 643 730
Årets resultat		-718 991	-434 182
Summa Ansamlad förlust		**-2 985 528**	**-2 077 912**
Summa Eget kapital		**59 952 697**	**60 671 688**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 228 000	26 087 000
Summa Långfristiga skulder		**26 228 000**	**26 087 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 829 000	13 220 000
Leverantörsskulder		50 135	20 219
Övriga kortfristiga skulder		0	18 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	347 363	337 845
Summa Kortfristiga skulder		**13 226 498**	**13 596 122**
Summa Skulder		**39 454 498**	**39 683 122**
Summa Eget kapital och skulder		**99 407 195**	**100 354 810**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	678 199	1 131 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 235 419	1 235 419
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 235 419**	**1 235 419**
Erhållen ränta	11 280	4 907
Erlagd ränta	-1 413 332	-1 574 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**511 566**	**797 301**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 398	104 056
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 238	-204 099
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**14 840**	**-100 043**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**526 406**	**697 258**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-250 000	-159 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-250 000**	**-159 000**
Årets kassaflöde	**276 406**	**538 258**
Likvida medel vid årets början	**826 927**	**288 669**
Likvida medel vid årets slut	**1 103 333**	**826 927**

Dokument-ID 092221155575759756O2 Signerat SG, JE, KH, OW, LL1, PA, LL2, SA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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 fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 2 691 412 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 549 400	2 743 308
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	293 696	292 479
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	55 500	55 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	48 000	47 550
	Laddstolpar El	25 780	30 472
	Övriga intäkter	5 331	6 811
	Summa Bruttoomsättning	**2 977 707**	**3 176 120**
	Hyresbortfall	0	-3 750
	Summa	**0**	**-3 750**
	Summa Nettoomsättning	**2 977 707**	**3 172 370**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning från PEAB	0	125 454
	Övriga intäkter	864	377
	Summa Övriga rörelseintäkter	**864**	**125 831**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-276 244	-230 253
	Reparationer	-2 479	-16 909
	Planerat underhåll	-6 375	0
	El	-210 612	-180 860
	Uppvärmning	-248 861	-217 182
	Vatten	-97 833	-71 223
	Sophämtning	-54 486	-57 069
	Fastighetsförsäkring	-32 034	-29 555
	Kabel-TV och bredband	-55 298	-55 412
	Övriga driftkostnader	-15 358	0
	Summa Driftskostnader	**-999 580**	**-858 463**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 307	0
	Administrationskostnader	-781	-2 391
	Extern revision	-15 350	-23 400
	Föreningsverksamhet	-3 535	-7 651
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	Summa Övriga externa kostnader	**-26 772**	**-34 242**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-29 400	-29 400
	Sociala avgifter	-9 200	-9 237
	Summa Personalkostnader	**-38 600**	**-38 637**

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 235 419	-1 235 419
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 235 419**	**-1 235 419**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	455	474
	Ränteintäkter placeringar	10 792	4 422
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	33	11
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**11 280**	**4 907**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 408 471	-1 568 340
	Övriga räntekostnader	0	-2 188
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 408 471**	**-1 570 528**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 960 000	90 960 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 000 000	11 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**101 960 000**	**101 960 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 470 838	-1 235 419
	Årets avskrivningar	-1 235 419	-1 235 419
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 706 256**	**-2 470 838**
	Utgående redovisat värde	**98 253 744**	**99 489 162**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**66 800 000**	**61 200 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	39 725 000	39 725 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**39 725 000**	**39 725 000**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	403 333	326 927
	Övriga fordringar	2 693	2 660
	Summa Övriga fordringar	**406 026**	**329 587**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	24 740	23 788
	Upplupna ränteintäkter	1 708	1 815
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 456	10 458
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**35 904**	**36 061**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	700 000	500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**700 000**	**500 000**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB Bolån AB	3,80%	2026-01-28	12 829 000	250 000
SEB Bolån AB	3,75%	2027-01-28	13 114 000	0
SEB Bolån AB	3,13%	2028-01-28	13 114 000	0
			39 057 000	**250 000**

Långfristig del	26 228 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 829 000
Kortfristig del	12 829 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	201 978	230 996
	Upplupna räntekostnader	17 983	22 844
	Övriga upplupna kostnader	127 403	84 005
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**347 363**	**337 845**

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rabarberlunden, org.nr. 769630-8886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rabarberlunden för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Stefan Gillberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:15:28

Joey Ehrhardt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:30:48

Kim Hammar
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:31:26

Oscar Wennergren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:16:25

Lisa Lexe
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:17:16

Petter Ahlquist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:11:14

Lena Linder
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 07:41:59

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 07:43:28

Revisionsberättelse 2025

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

Lena Linder
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 07:40:11

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 07:42:49

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.