



Årsredovisning 2024 / 2025

Brf Rådhusbron



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Rådhusbron med säte i Eskilstuna org.nr. 769618-0285 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Vittnet 1	2007-12-18	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-06.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	545
7	förråd	2
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 899
Totalt 79 objekt		4 446

Föreningens lägenheter fördelas på:

1 st	1 rum och kök
42 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Svensson	Ordförande	2023-11-08
Ivar Sabanagic	Ledamot	2024-12-02
Johan Graff Andersson	Ledamot	2024-12-02
Victor Eklund	Ledamot	2024-12-02
William Lindfors	Ledamot	2024-12-02
Camilla Svanberg	Suppleant	2024-12-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Svensson, Ivar Sabanagic, Johan Graff Andersson, Victor Eklund, William Lindfors och Camilla Svanberg.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Johan Söderberg vald av föreningen, revisor hos Fjällforsens Konsult AB.

Valberedning har varit: William Lindfors, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-02. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Styrelsen har tagit beslut om att anlita HSB för skötsel och hantering i våran förening. Detta blir ett skifte från den delning som tidigare fanns mellan Elfast och HSB. HSBs arbete påbörjades 2025-01-01. Utöver detta så har beslut även fastställt att HSB mot betalning ska sköta föreningens "trädgård" vilket fastslogs 2025-06-09.

Enligt lagkrav har beslut tagits om att en OVK behövde genomföras i samtliga bostäder och lokaler. Detta kontrakt erbjöds till Eskilstuna Sotning & Eskilstuna Ventilationsrengöring, vilka utförde en majoritet av arbetet mellan 2025-04-14 - 2025-04-17.

Säkerheten i våra lägenhetshus har varit viktig under perioden och "passagesystemet" för tillträde har kommit på fråga. Då det gamla inte kunde uppdateras erbjöds Lykil arbetet att uppgradera alla passagesystem, vilka erbjuder möjligheten till fler funktioner men även tidsbaserad passage vilket inneburit att kod enbart fungerar mellan 06.00-22.00. Arbetet utfördes av Lykil 2025-06-09.

Efter en längre tid med flera problem kopplade till en hyresgäst i en av lokalerna så bröt tillslut ägaren sitt kontrakt och lämnade lokalen. Efter effektivt sökande så tog företaget "Best Meat SWE AB" över lokalen och betalade in skulderna som föregående företag hade skapat. Övergången skedde 2025-04-29.

I syfte att undvika hyreshöjningar hos oss och våra boende har båda lånen jämförts och förhandlats bland olika banker. Efter flera förslag så omförhandlades båda lånen till SBAB, där det ena har rörlig ränta och den andra fast ränta.

I samma anda av att spara pengar har även bredbands- och TV avtalen undersökts. Under september 2024 så togs flera förslag fram vilket slutligen resulterade i att bredbandspaketet uppgraderades till 1000 mb/s samtidigt som TV-paketet avslutades.

Genom dessa besparingar och även fortsatt god ekonomi genomförde styrelsen en extra amortering på lån under mars 2025 med 400 000 kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Obligatoriska OVK-besiktningar

Bredband till alla boende som ingår i hyran

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Elvtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring
Telenor	Bredband

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ytterligare en OVK kommer att behöva göras om 3 år.

Maskinerna i tvättstugan blir under 2026 10 år gamla, vilket innebär att helt nya kommer behöva köpas och installeras.

Inom en nära framtid planeras även en stamspolning av byggnaden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021
Sparande, kr/kvm	171	257	183	354	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 960	11 191	11 953	12 846	13 373
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 492	12 755	13 617	14 635	0
Räntekänslighet, %	18	18	19	21	0
Energikostnad, kr/kvm	147	135	147	143	0
Årsavgifter, kr/kvm	700	700	700	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	64	67	69	0
Totala intäkter, kr/kvm	974	970	925	894	0
Nettoomsättning, tkr	4 329	4 286	4 071	3 972	4 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 494	-824	-1 131	-567	-61
Soliditet, %	69	69	68	66	66

*Från och med 2023/2024 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020/2021: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning se Not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 393 599 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 171 kr/m².

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

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	96 884 000	0	0	96 884 000
Upplåtelseavgifter, kr	18 678 000	0	0	18 678 000
Underhållsfond, kr	271 147	0	-216 442	54 705
S:a bundet eget kapital, kr	115 833 147	0	-216 442	115 616 705
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 946 331	-823 984	216 442	-3 553 873
Årets resultat, kr	-823 984	823 984	-1 493 737	-1 493 737
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 770 315	0	-1 277 295	-5 047 610
S:a eget kapital, kr	112 062 832	0	-1 493 737	110 569 095

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 92 000 kr samt ianspråktagande skett med 308 442 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	-3 770 315
Årets resultat, kr	-1 493 737
Reservation till underhållsfond, kr	-92 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	308 442
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 047 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 047 610

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

RESULTATRÄKNING

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 329 380	4 286 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	22 550
Summa Rörelseintäkter		4 329 380	4 308 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 145 682	-1 731 171
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 929	-75 952
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-73 336	-67 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 944 297	-1 944 307
Summa Rörelsekostnader		-4 204 244	-3 819 083
Rörelseresultat		125 136	489 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-275	75 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 618 599	-1 389 246
Summa Finansiella poster		-1 618 874	-1 313 656
Resultat efter finansiella poster		-1 493 737	-823 984
Resultat före skatt		-1 493 737	-823 984
Årets resultat		-1 493 737	-823 984



BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	159 407 968	161 346 264
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	32 500	38 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		159 440 468	161 384 764
Summa Anläggningstillgångar		159 440 468	161 384 764

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 975
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	658 896	1 289 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 256	160 721
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		786 153	1 453 641
Summa Omsättningstillgångar		786 153	1 453 641

Summa Tillgångar		160 226 620	162 838 406
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	115 562 000	115 562 000
Fond för yttre underhåll	54 705	271 147
Summa Bundet eget kapital	115 616 705	115 833 147

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 553 873	-2 946 331
Årets resultat	-1 493 737	-823 984
Summa Ansamlad förlust	-5 047 610	-3 770 315

Summa Eget kapital	110 569 095	112 062 832
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	Not 10	48 705 765	49 730 765
Leverantörsskulder		251 036	208 663
Skatteskulder		191 950	174 560
Övriga skulder	Not 11	73 149	73 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	435 625	588 099
Summa Kortfristiga skulder		49 657 525	50 775 573

Summa Skulder	49 657 525	50 775 573
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	160 226 620	162 838 406
--------------------------------	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	125 136	489 672
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 944 297	1 944 307
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 944 297	1 944 307
Erhållen ränta	-275	75 590
Erlagd ränta	-1 725 505	-1 406 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	343 653	1 102 693
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	36 088	9 040
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 858	23 324
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	49 946	32 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	393 599	1 135 057
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 025 000	-3 362 985
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 025 000	-3 362 985
Årets kassaflöde	-631 401	-2 227 928
Likvida medel vid årets början	1 289 862	3 517 790
Likvida medel vid årets slut	658 461	1 289 862

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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	31200 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningens fastighet är anskaffad via en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisas enligt RedU9 alternativ 2. Detta innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överskrider det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta 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.

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 möte 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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 729 364	2 729 364
	Hyror lokaler	1 345 290	1 320 179
	Hyror förbrukningsbaserad	123 760	121 009
	Hyror övrigt	18 960	18 960
	Övriga primära intäkter	115 156	121 404
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 332 530	4 310 916
	Hyresbortfall	-3 150	-24 711
	<i>Summa</i>	-3 150	-24 711
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 329 380	4 286 206

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

0

22 550

Summa Övriga rörelseintäkter

0

22 550

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-268 904

-190 083

Snö och halk-bekämpning

-5 029

0

Reparationer

-179 134

-197 389

Planerat underhåll

-308 442

-20 853

Försäkringsskador

-80 830

0

El

-97 017

-113 331

Uppvärmning

-336 628

-313 897

Vatten

-218 644

-174 415

Sophämtning

-113 874

-138 779

Fastighetsförsäkring

-65 828

-60 695

Kabel-TV och bredband

-136 040

-241 958

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-104 670

-87 280

Förvaltningsavtalskostnader

-230 642

-192 490

*Summa Driftskostnader***-2 145 682****-1 731 171**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader

-20 860

-25 758

Extern revision

-7 360

-7 360

Konsultkostnader

0

-33 120

Föreningsverksamhet

-11 784

-8 914

Övriga förvaltningskostnader

-925

-800

*Summa Övriga externa kostnader***-40 929****-75 952**

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse

-57 300

-52 500

Sociala avgifter

-14 236

-13 044

Övriga personalkostnader

-1 800

-2 110

*Summa Personalkostnader***-73 336****-67 654**

Not 7	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	168 746 247	168 746 247
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 899 000	7 899 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	176 645 247	176 645 247
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 298 983	-13 360 676
	Årets avskrivningar	-1 938 297	-1 938 307
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 237 279	-15 298 983
	Utgående redovisat värde	159 407 968	161 346 264
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 800 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	667 000	728 000
	Summa	99 267 000	102 328 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	62 500 000	62 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	62 500 000	62 500 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	60 000	60 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 500	-15 500
	Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-27 500	-21 500
	Utgående redovisat värde	32 500	38 500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	658 461	1 289 862
	Skattekonto	435	83
	Summa Övriga fordringar	658 896	1 289 945

Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Sbab	2,98%	2025-08-25
	Sbab	2,72%	2026-05-25
			20 480 765
			28 225 000
			48 705 765
			625 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0
	Lån som ska konverteras inom ett år		48 705 765
	Kortfristig del		48 705 765
Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	69 416	73 486
	Övriga kortfristiga skulder	3 733	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	73 149	73 486
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	278 926	450 835
	Upplupna räntekostnader	0	106 906
	Övriga upplupna kostnader	156 699	30 358
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	435 625	588 099

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 årsmötet i Brf Rådhusbron

Organisationsnummer 769618-0285

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Rådhusbron

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Rådhusbron för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå

Johan Söderberg

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Rådhusbron signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 11:08:28



Johan Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-21 kl. 17:39:37



Victor Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 11:31:48



Ivar Sabanagic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 10:58:51



Johan Söderberg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-23 kl. 16:38:04



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Rådhusbron signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Söderberg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-23 kl. 16:39:08



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.