

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## RÅDMANNEN

Org.nr: 747000-0675

### Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 18   |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅDMANNEN, 747000-0675, med säte i Trelleborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-08-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                    |      |
|------------|--------------------|------|
| Ordförande | Bernt Nilsson      | 2026 |
| Ledamot    | Catarina Bernhardt | 2026 |
| Ledamot    | Anita Sjöstrand    | 2026 |
| Ledamot    | Annika Kristersson | 2025 |
| Ledamot    | Peter Svensson     | 2025 |
| Ledamot    | Hamdija Imsirovic  | 2025 |
| Suppleant  | Desirée Ahlström   | 2025 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|                |             |
|----------------|-------------|
| Intern revisor | Ann Nilsson |
| Intern revisor | Amina Gojak |

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.





### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trelleborg Rådmannen 1 och Trelleborg Rådmannen 2 i Trelleborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 74 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adresser är Rådmansgatan 2 A-D och Borgmästaregatan 1 A-C.

Föreningen upplåter 74 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt (1 lokal disponeras av styrelsen), 7 förråd med hyresrätt (3 disponeras av styrelsen), 23 garageplatser (bil) och 3 parkeringsplatser (mc) med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 11    | 34    | 27    | 2     |

|                    |       |     |
|--------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:    | 5 288 | kvm |
| Total bostadsarea: | 4 396 | kvm |
| Total lokalarea:   | 428   | kvm |

### Fastighetsinformation

Fastigheternas energideklaration är utförd 2018-08-28.

### Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.





## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Avtal

### Leverantör

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Teknisk förvaltning                  | T.T.A Fastighet och Skötsel       |
| Kabel-TV                             | Telia                             |
| Bredband                             | Telia                             |
| Städning                             | Städ och Fönsterputs i Trelleborg |
| Avfallshantering                     | Trelleborg Kommun                 |
| Elavtal avseende volym               | Trelleborg Kommun                 |
| Fjärrvärme                           | Trelleborg Kommun                 |
| Skadedjursbekämpning                 | Anticimex                         |
| Serviceavtal portar                  | Assa Abloy                        |
| Serviceavtal övrigt                  | Secon                             |
| SBA ( Systematisk brandsskyddsarbete | Brandservice Syd                  |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 45 676 kr (190 773 kr 2023) och planerat underhåll för 757 081 kr (1 535 846 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-05-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 844 200 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.





## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

### Verksamhetsåret 2024

Verksamhetsåret kan kort beskrivas med ökade driftskostnader för föreningen – se mer i årsberättelsen.

Reparationsarbetet med ventilationskanalerna drog ut på tiden och inte förrän långt in på året kunde arbetet helt slutföras. Orsaken var att kanalerna måste tätas med cement vilket tog lång tid. Som tur var hade vi ett fast pris för arbetet. Nu har vi godkänd ventilation i hela fastigheten.

Vi har under flera år haft dålig temperatur på varmvattnet. Detta har nu åtgärdats. Glädjande är att det nu finns det varmvatten som klarar alla tester i samtliga lägenheter. Rören har bytts ut.

Källarlokalen på Borgmästaregatan som drabbats av översvämning har nu renoverats. Lokalen kommer att hyras ut under år 2025.

Den större källarlokalen på Borgmästaregatan 1 C är uthyrd till en medlem i föreningen.

Peter Pan lämnade sina lokaler vid årsskiftet och lokalen övergick i föreningens ägo.

Under året har ett administrativt arbete satts i gång med att förenkla informationshanteringen mellan styrelse/medlemmar genom att samla in e-mejl adresser. Det finns 74 lägenheter i föreningen och i dagsläget har 48 medlemmar skickat in sina adresser. Det innebär att till dessa medlemmar kommer all information skickas ut via mejl (kallelser, årsredovisningar, allmänna informationer mm).

Ett stort och krävande arbete har startats med sortering av hushållssopor. Styrelsen är medveten om att föreningen är tidigt ute med denna hantering. Det är först 1 januari 2027 som det blir lag på att alla fastighetsägare själva ska stå för kostnaden.

Sorteringen fungerar inte optimalt ännu men förhoppningen är att det ska bli bättre under kommande år.

Ekonomi har varit och är hårt ansträngd. Ränteläget är ett problem men det finns fler. Sopsorteringens kostnader har skjutit i höjden avsevärt och kostnaderna för vatten och värme fortsätter att höjas. Detta har gjort att föreningen tvingats höja avgifterna på både lägenheter, garage och förråd.





## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 86.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, tv och bredband . Utöver årsavgiften debiteras 67 lägenheter som har inglasac balkong med ett balkongtillägg.





## Flerårsöversikt

|                                                          | 2024  | 2023    | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------------------------|-------|---------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                  | 3 697 | 3 555   | 3 383 | 3 399 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                   | - 433 | - 1 250 | 234   | 339   |
| Förändring av underhållsfond                             | 87    | -692    | 652   | 379   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 25    | -13     | 127   | 505   |
| Sparande kr/kvm                                          | 180   | 176     | 201   | 255   |
| Soliditet, %                                             | -42   | -36     | -23   | -23   |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                | 810   | 755     | 733   |       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)       | 96    | 94      | 95    |       |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                      | 778   | 693     | 666   | 666   |
| Lokalhyra kr/kvm                                         | 108   | 103     | 101   | 98    |
| Driftkostnad kr/kvm                                      | 435   | 399     | 375   | 364   |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 245   | 205     | 196   | 184   |
| Ränta kr/kvm                                             | 109   | 80      | 53    | 46    |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm                    | 175   | 175     | 175   | 148   |
| Skuldsättning kr/kvm                                     | 3 186 | 3 243   | 3 338 | 3 645 |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm                       | 3 496 | 3 447   | 3 548 |       |
| Räntekänslighet (%)                                      | 4     | 5       | 5     | 6     |
| Snittränta, (%)                                          | 3.41  | 2.46    | 1.58  | 1.26  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.





## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 270 268         | 338 953        | - 3 747 793         | - 1 250 299    |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |                | -1 250 299          | 1 250 299      |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 844 200        | -844 200            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                 | -757 081       | 757 081             |                |
| Årets resultat                     |                 |                |                     | - 432 966      |
| Vid årets slut                     | 270 268         | 426 072        | - 5 085 211         | - 432 966      |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 4 998 093        |
| Årets resultat före fondändring                            | - 432 966          |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 844 200          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 757 081            |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 5 518 178</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 5 518 178        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 5 518 178</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 558 009

3 492 665

Övriga rörelseintäkter

3

139 412

62 185

**Summa Rörelseintäkter**

**3 697 421**

**3 554 850**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 797 590

-3 631 311

Övriga kostnader

5

-132 944

-134 452

Personalkostnader

6

-138 388

-135 750

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-544 869

-545 041

**Summa Rörelsekostnader**

**-3 613 791**

**-4 446 554**

## RÖRELSERESULTAT

**83 630**

**-891 704**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 172

18 082

Räntekostnader och liknande resultatposter

-524 768

-376 677

**Summa Finansiella poster**

**-516 596**

**-358 595**

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-432 966**

**-1 250 299**

## RESULTAT FÖRE SKATT

**-432 966**

**-1 250 299**

## ÅRETS RESULTAT

**-432 966**

**-1 250 299**





# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | Not  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |      |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 8, 9 | 10 640 378        | 11 185 247        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |      | <b>10 640 378</b> | <b>11 185 247</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |      |                   |                   |
| Lån till delägare eller närstående             |      | 4 480             | 4 480             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>4 480</b>      | <b>4 480</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |      | <b>10 644 858</b> | <b>11 189 727</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |      |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |      |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |      | 46 038            | 77 747            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10   | 151 412           | 128 042           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |      | <b>197 450</b>    | <b>205 789</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |      |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 11   | 689 514           | 836 176           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |      | <b>689 514</b>    | <b>836 176</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |      | <b>886 964</b>    | <b>1 041 965</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |      | <b>11 531 822</b> | <b>12 231 692</b> |





# Balansräkning

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

270 268

270 268

Underhållsfond

426 072

338 953

**Summa bundet eget kapital**

**696 340**

**609 221**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 085 212

-3 747 793

Årets resultat

-432 966

-1 250 299

**Summa fritt eget kapital**

**-5 518 178**

**-4 998 092**

### SUMMA EGET KAPITAL

**-4 821 838**

**-4 388 871**

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån

12, 13

8 769 692

15 318 442

**Summa långfristiga skulder**

**8 769 692**

**15 318 442**

### SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

**8 769 692**

**15 318 442**

### KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

6 598 750

0

Förskott från kunder

5 250

5 250

Leverantörsskulder

361 690

707 483

Skatteskulder

20 867

32 717

Övriga skulder

3 003

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

594 408

556 671

**Summa kortfristiga skulder**

**7 583 968**

**1 302 121**

### SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

**7 583 968**

**1 302 121**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**11 531 822**

**12 231 692**





## Kassaflödesanalys

|                                                                                         | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | 83 630                   | -891 704                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           |     | 544 869                  | 545 041                  |
| <b>Summa</b>                                                                            |     | <b>628 499</b>           | <b>-346 663</b>          |
|                                                                                         |     |                          |                          |
| Erhållen ränta                                                                          |     | 8 172                    | 18 082                   |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -524 768                 | -376 677                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>111 903</b>           | <b>-705 258</b>          |
|                                                                                         |     |                          |                          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |     |                          |                          |
| Minskning av rörelsefordringar                                                          |     | 8 339                    | -114 992                 |
| Minskning av rörelseskulder                                                             |     | -316 902                 | 534 071                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <b>-196 660</b>          | <b>-286 179</b>          |
|                                                                                         |     |                          |                          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |     |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            |     | 500 000                  | 6 742 192                |
| Amortering av låneskulder                                                               |     | -450 000                 | -7 192 192               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <b>50 000</b>            | <b>-450 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 |     | <b>-146 660</b>          | <b>-736 179</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   |     | <b>836 177</b>           | <b>1 572 356</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <b>689 514</b>           | <b>836 177</b>           |





# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### Anläggningstillgång

#### Nyttjandeperiod (år)

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Byggnader                 | 67 år |
| Värmepump/kylanläggningar | 33 år |
| Port/säkerhetsdörrar      | 20 år |
| Stambyte                  | 40 år |
| Fönster                   | 33 år |
| Balkonger/terrasser       | 40 år |
| Tak                       | 33 år |





## Not 2. Årsavgifter och hyror

### Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Årsavgifter lokaler

### Hysesintäkter

Hyror lokaler

Hyror p-platser/garage

Övriga objekt

**Totalt årsavgifter och hyror**

**2024**

**2023**

3 105 829

3 044 880

45 552

44 652

**3 151 381**

**3 089 532**

31 548

29 520

95 036

93 845

280 044

279 768

**406 628**

**403 133**

**3 558 009**

**3 492 665**

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Försäkringsersättningar

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

**Totalt övriga rörelseintäkter**

**2024**

**2023**

5 433

5 058

108 342

0

13 730

11 187

8 307

42 340

3 600

3 600

**139 412**

**62 185**

**139 412**

**62 185**





#### Not 4. Fastighetskostnader

##### Driftskostnader

|                                    | 2024    | 2023    |
|------------------------------------|---------|---------|
| El                                 | 134 798 | 141 731 |
| Uppvärmning                        | 728 840 | 628 690 |
| Vatten och avlopp                  | 282 867 | 198 344 |
| Avfallshantering                   | 79 804  | 74 031  |
| Teknisk förvaltning                | 238 565 | 217 938 |
| Serviceavtal                       | 9 329   | 15 689  |
| Besiktningsskostnader              | 0       | 77 512  |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 1 028   | 0       |
| Snöröjning                         | 35 364  | 36 404  |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 0       | 3 460   |
| Bredband                           | 193 682 | 193 742 |
| Kabel-TV                           | 86 280  | 86 168  |
| Försäkringar                       | 54 723  | 79 410  |
| Förbrukningsmaterial               | 8 145   | 13 196  |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 141 410 | 138 376 |

1 994 834

1 904 692

##### Reparationer

|                                        |        |        |
|----------------------------------------|--------|--------|
| Huskropp                               | 0      | 7 113  |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 6 974  | 1 889  |
| Markytor                               | 0      | 46 000 |
| Vattenskador                           | 8 847  | 2 804  |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 9 303  | 13 207 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 16 875 | 20 920 |
| VA & sanitet, installationer           | 0      | 60 904 |
| Värme, installationer                  | 2 126  | 0      |
| Ventilation, installationer            | 0      | 37 936 |
| El, installationer                     | 1 552  | 0      |

45 676

190 773

##### Planerat underhåll

|                                        |         |           |
|----------------------------------------|---------|-----------|
| Huskropp, fönster                      | 38 086  | 176 327   |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 0       | 39 554    |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 0       | 28 545    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 35 839  | 79 355    |
| Lokaler                                | 160 895 | 0         |
| Ventilation, installationer            | 17 669  | 1 212 065 |
| VA & sanitet, installationer           | 504 592 | 0         |

757 081

1 535 846

##### Totalt fastighetskostnader

2 797 590

3 631 311

#### Not 5. Övriga kostnader

##### Ekonomisk förvaltning

|                       |         |         |
|-----------------------|---------|---------|
| Förvaltningskostnader | 122 212 | 116 209 |
|-----------------------|---------|---------|

##### Kommunikation

|               |       |       |
|---------------|-------|-------|
| Tele och post | 4 500 | 6 700 |
|---------------|-------|-------|

##### Övriga kostnader

|                                |       |       |
|--------------------------------|-------|-------|
| Kontorsmateriel och trycksaker | 2 570 | 0     |
| Bankkostnader                  | 1 690 | 1 180 |
| Övriga externa tjänster        | 1 171 | 9 563 |
| Övriga externa kostnader       | 800   | 800   |

6 231

11 543

##### Totalt övriga kostnader

132 944

134 452

**Vi ser om ditt hus!**

15 (18)  
AK  
AS  
P  
H  
H





## Not 6. Personalkostnader

### Löner och arvoden

Styrelsearvoden

| 2024    | 2023    |
|---------|---------|
| 116 600 | 115 400 |

### Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

|        |        |
|--------|--------|
| 21 788 | 20 350 |
|--------|--------|

### Totalt personalkostnader

|         |         |
|---------|---------|
| 138 388 | 135 750 |
|---------|---------|

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

|         |         |
|---------|---------|
| 544 869 | 545 041 |
|---------|---------|

### Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|         |         |
|---------|---------|
| 544 869 | 545 041 |
|---------|---------|

## Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

| 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------|------------|
| 18 100 000 | 18 100 000 |

Summa:

|            |            |
|------------|------------|
| 18 100 000 | 18 100 000 |
|------------|------------|

## Not 9. Byggnader och mark

### Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

|            |            |
|------------|------------|
| 22 026 943 | 22 026 943 |
|------------|------------|

Mark

|         |         |
|---------|---------|
| 900 000 | 900 000 |
|---------|---------|

### Utgående anskaffningsvärden

|            |            |
|------------|------------|
| 22 926 943 | 22 926 943 |
|------------|------------|

### Ingående avskrivningar

Byggnader

|              |              |
|--------------|--------------|
| - 11 741 696 | - 11 196 655 |
|--------------|--------------|

Årets avskrivning på byggnader

|           |           |
|-----------|-----------|
| - 544 869 | - 545 041 |
|-----------|-----------|

### Utgående avskrivningar

|             |             |
|-------------|-------------|
| -12 286 565 | -11 741 696 |
|-------------|-------------|

### Utgående redovisat värde

|            |            |
|------------|------------|
| 10 640 378 | 11 185 247 |
|------------|------------|

Varav

Byggnader

|           |            |
|-----------|------------|
| 9 740 378 | 10 285 247 |
|-----------|------------|

Mark

|         |         |
|---------|---------|
| 900 000 | 900 000 |
|---------|---------|

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

|            |            |
|------------|------------|
| 33 858 000 | 33 858 000 |
|------------|------------|

Taxeringsvärde mark

|            |            |
|------------|------------|
| 10 021 000 | 10 021 000 |
|------------|------------|

|            |            |
|------------|------------|
| 43 879 000 | 43 879 000 |
|------------|------------|

### Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

|            |            |
|------------|------------|
| 41 800 000 | 41 800 000 |
|------------|------------|

Lokaler

|           |           |
|-----------|-----------|
| 2 079 000 | 2 079 000 |
|-----------|-----------|

|            |            |
|------------|------------|
| 43 879 000 | 43 879 000 |
|------------|------------|

## Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

|         |         |
|---------|---------|
| 151 412 | 128 042 |
|---------|---------|

Summa

|         |         |
|---------|---------|
| 151 412 | 128 042 |
|---------|---------|





### Not 11. Kassa och bank

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 688 836        | 835 510        |
| Transaktionskonto Swedbank      | 677            | 666            |
| <b>Summa</b>                    | <b>689 514</b> | <b>836 176</b> |

### Not 12. Förfall fastighetslån

|                                             | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 6 598 750         | 10 318 442        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 8 769 692         | 2 425 000         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                 | 2 575 000         |
| <b>Summa</b>                                | <b>15 368 442</b> | <b>15 318 442</b> |

### Not 13. Skulder till kreditinstitut

|                                          | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetslån SEB 37705128               | 2026-12-28               | 2,91 %                  | 2 069 372            | 2 149 372            |
| Fastighetslån SEB 48634273               | 2025-07-28               | 3,14 %                  | 500 000              | 0                    |
| Fastighetslån SEB 44281570               | 2025-04-28               | 3,07 %                  | 2 025 000            | 2 125 000            |
| Fastighetslån SEB 37704962               | 2025-06-28               | 3,14 %                  | 1 443 750            | 1 443 750            |
| Fastighetslån SEB 37705098               | 2025-12-28               | 2,92 %                  | 2 280 000            | 2 280 000            |
| Fastighetslån SEB 38555510               | 2028-12-28               | 3,07 %                  | 2 002 500            | 2 092 500            |
| Fastighetslån SEB 39005387               | 2027-12-28               | 2,96 %                  | 2 072 820            | 2 152 820            |
| Fastighetslån SEB 43802143               | 2029-11-28               | 1,96 %                  | 2 975 000            | 3 075 000            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |                          |                         | <b>15 368 442</b>    | <b>15 318 442</b>    |

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| -6 598 750       | 0                 |
| <b>8 769 692</b> | <b>15 318 442</b> |

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | -150 607        | -137 991        |
| Upplupna räntekostnader                          | -6 201          | -3 411          |
| Förutbetalda intäkter                            | -317 847        | -276 896        |
| Upplupna driftskostnader                         | -119 753        | -138 373        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-594 408</b> | <b>-556 671</b> |





## Underskrifter

Trelleborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bernt Nilsson  
Ordförande

Catarina Bernhardt  
Ledamot

Anita Sjöstrand  
Ledamot

Annika Kristersson  
Ledamot

Peter Svensson  
Ledamot

Hamdija Imsirovic  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ann Nilsson  
Intern revisor

Amina Gojak  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

2024

## Bostadsrättsföreningen RÅDMANNEN

Organisationsnummer 747000-0675

Undertecknad intern revisor, som valts av stämman, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024.

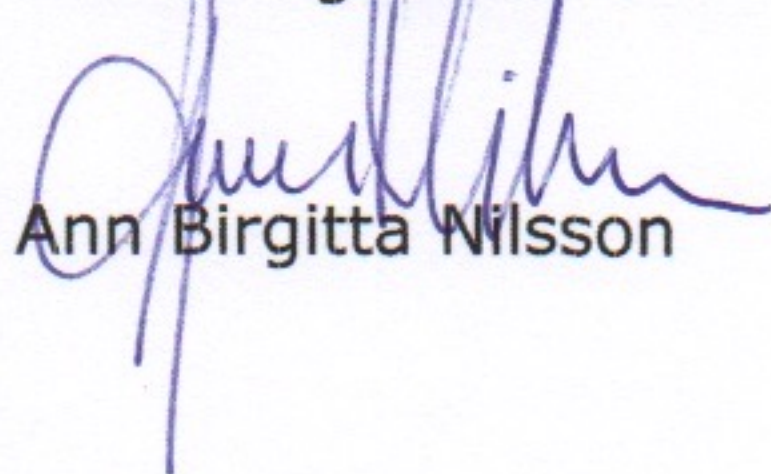
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har planerat och genomfört revisionen, för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har kontrollerat den löpande bokföringen och gått igenom styrelseprotokollen. Bredablick och undertecknad har korrigerat en del som varit felaktigt.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Då det under revisionen inte framkommit anledning till några större anmärkningar, tillstyrker jag:

- Att resultat- och balansräkning fastställs och
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Trelleborg 2025-03-12



Ann Birgitta Nilsson