

Brf Ranagård Ängar

Org.nr: 769640-3513

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ranagård Ängar, organisationsnummer 769640-3513, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-15.

Ekonomisk plan registrerades år 2023-10-06.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-09-15.

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2022-12-31

Säte

Föreningens säte är i Halmstads Kommun.

Beskattning

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 eller s.k äkta bostadsrättsförening.

Ingen statusändring är att vänta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning görs enligt föreningens underhållsplan. Första avsättningen gjordes per 2024-12-31 i enlighet med den ekonomiska planen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelse

Ordförande	Mårten Dahlström
Ledamot	Gert Bengtsson
Ledamot	Frida Ingvarsson
Ledamot	Lisa Jönsson
Ledamot	Anton Wikström
Suppleant	Per Klingberg

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Amelie Johansson
	Baker Tilly KB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bergsgård 1:334

Nybyggnadsår: 2023

Värdeår: 2023

Föreningen äger fastigheten Bergsgård 1:334 i Halmstad kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Det finns 16 st parkeringsplatser, varav 6 st är med laddstation. Byggnaden är uppförd 2023. Fastighetens adress är Lunagränd 1.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar Halland. Försäkringen inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²	Garage och P-platser	Antal platser
2 rok	6	325		16
3 rok	14	1 110		
Summa		1 435		

Förvaltning

Föreningen anlitar Crendo Fastighetsförvaltning AB för den ekonomiska förvaltningen som också är behjälplig med den tekniska förvaltningen.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Crendo Fastighetsförvaltning AB
Individuell mätning av el	Infometric
Driftstjänst laddstolpar	Voltiva
Porttelefon	Telavox, Axema
El, värme och renhållning	Halmstads Energi och Miljö AB
Hiss besiktning	Salwéns Ingenjörbyrå
Hiss	Alt Hiss

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2026-01-27
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Årlig besiktning av röklucka	2026
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2026
Årlig besiktning av röklucka	2027

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upprättat en långsiktig underhållsplan. Planen sträcker sig 30 år framöver och ger en tydlig översikt av kommande underhållsbehov och bidrar till att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	31
Tillkommande medlemmar under året	0
Avgående medlemmar under året	0
Under året har 0 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	31

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 342	1 200	234	0
Årsavgifter, tkr	1 184	1 136	221	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 970	- 1 141	- 612	- 344
Soliditet ¹ , %	75	76	76	9
Årsavgift /kvm upplåten med bostadsrätt	825	830	168	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 437	12 500	12 500	0
Sparande / kvm	35	-136	-430 723	0
Räntekänslighet	15.1	15.1	81	0
Energikostnad ² / kvm	176	167	42	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	94	95	0

Nyckeltalen för 2023 är beräknade efter bostadsrätternas tillträde, vilket skedde i oktober 2023.

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

² Kostnad för el ingår ej i avgiften. Föreningen har gemensamt elabonnemang för samtliga lägenheter och fastighetsel. Varje lägenhet har mätare för individuell mätning och debitering av hushållsel

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden höjde föreningen sina avgifter med 4% den 1 januari 2025 och ytterligare 3% den 1 januari 2026.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 90 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningen har valt att höja sina avgifter enligt den ekonomiska planen och man höjde därför avgifterna med 3% fr.o.m 1 januari 2026. Förutsatt att inga oförutsedda händelser sker bedömer föreningen att av avgifterna även fortsättningsvis kommer att justeras i enlighet med den ekonomiska planen.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 303 000	108 000	- 793 836	- 1 141 398	56 475 766
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		112 000	-112 000		0
Balanseras i ny räkning			- 1 141 398	1 141 398	0
Årets resultat				- 969 521	- 969 521
Belopp vid årets utgång	58 303 000	220 000	- 2 047 234	- 969 521	55 506 245

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 935 234
Årets resultat	- 969 521
Totalt	- 2 904 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	112 000
Balanseras i ny räkning	- 3 016 755
Totalt	- 2 904 755

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 341 565	1 257 255
Övriga rörelseintäkter	3	10 540	8 639

Summa rörelseintäkter		1 352 105	1 265 894
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-524 668	-533 885
Administration och förvaltning	5	-67 702	-48 173
Avskrivningar	6	-1 019 069	-1 019 072

Summa rörelsekostnader		-1 611 439	-1 601 130
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

-259 334	-335 236
-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 426	55 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-746 613	-861 888

Summa finansiella poster		-710 187	-806 162
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-969 521	-1 141 398
-----------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

-969 521	-1 141 398
-----------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

-969 521	-1 141 398
-----------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	71 448 087	72 467 156
Summa materiella anläggningstillgångar		71 448 087	72 467 156
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 448 087	72 467 156
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		225 093	208 875
Övriga fordringar		11 318	6 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 308	35 736
Summa kortfristiga fordringar		298 719	251 218
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 085 146	2 095 203
Summa kassa och bank		2 085 146	2 095 203
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 383 865	2 346 421
SUMMA TILLGÅNGAR		73 831 952	74 813 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		58 303 000	58 303 000
Fond för yttre underhåll		220 000	108 000
Summa bundet eget kapital		58 523 000	58 411 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 935 234	-685 836
Årets resultat		-969 521	-1 141 398
Fri överkursfond		-112 000	-108 000
Summa fritt eget kapital		-3 016 755	-1 935 234
SUMMA EGET KAPITAL		55 506 245	56 475 766
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	0	5 980 000
Summa långfristiga skulder		0	5 980 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	5 980 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		64 567	12 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		413 640	387 450
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 847 500	11 957 500
Summa kortfristiga skulder		18 325 707	12 357 811
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 325 707	12 357 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 831 952	74 813 577

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-259 334	-335 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 019 069	1 019 072
Summa		759 735	683 836
Erhållen ränta		36 426	55 726
Erlagd ränta		-746 613	-861 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		49 548	-122 326
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-47 205	-210 800
Ökning av rörelseskulder		77 600	206 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten		79 943	-126 594
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-90 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-90 000	0
Årets kassaflöde		-10 057	-126 594
Likvida medel vid årets början		2 095 203	2 221 798
Likvida medel vid årets slut		2 085 146	2 095 203

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprincipen är ändrad från 31 december 2023, då redovisningsprincip enligt årsredovisning i mindre företag (K2) tillämpades. Övergången skedde per 1 januari 2024. Effekter av övergången, inklusive rättelser av tidigare fastställd balansräkning, framgår av not 9. Övergång samt rättelser har påverkat balansräkningen per 1 januari 2024 respektive 31 december 2024. Övergången och rättelser har ej påverkat presenterad resultaträkning för 2023.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifterna för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar och kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuella bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar/innerväggar	80
Värme, Sanitet (VS)	80
El	40
Fasad	80
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	80
Ventilation	25
Hiss	25

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2025	2024
	1 184 240	1 136 292

Hysesintäkter

P-platser	2025	2024
	62 400	64 267

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	588	0
Debiterade elkostnader	81 491	55 013
Övriga intäkter	60	0
Öresutjämning	3	-4
Elintäkter laddstolpar	12 783	1 687

	94 925	56 696
Totalt nettoomsättning	1 341 565	1 257 255

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter	2025	2024
	10 540	8 639

Totalt övriga rörelseintäkter	10 540	8 639
--------------------------------------	---------------	--------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	101 637	118 645
Uppvärmning	80 561	76 588
Vatten och avlopp	69 980	44 801
Sophämtning	67 253	101 459
	319 431	341 493
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	1 314	0
Tillsynsavgifter myndigheter	1 502	0
	2 816	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	88 042	136 712
Snöröjning/sandning	0	4 720
	88 042	141 432
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	6 231	6 792
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	23 411	21 574
Kostnader för IMD	12 331	16 372
Förbrukningsmaterial	5 243	0
Förbrukningsinventarier	4 978	1 708
Övriga driftkostnader	47 905	1 463
	93 868	41 117
Reparationer		
Reparationer	14 280	3 051
Totalt operativ drift och underhåll	524 668	533 885

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 580	0
Revision		
Revisionsarvode	30 000	36 788
Kommunikation		
Telematikabonnemang	3 300	3 301
Övriga kostnader		
Bankkostnader	4 455	4 370
Övriga administrativa kostnader	21 748	3 715
Övriga kostnader	3 619	0
	29 822	8 085
Totalt administration och förvaltning	67 702	48 173

Not 6. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

Totalt avskrivningar

2025

2024

1 019 069

1 019 072

1 019 069

1 019 072

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränta från bank och avräkningskonto

Skattefria ränteintäkter

2025

2024

36 334

55 697

92

29

36 426

55 726

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

36 426

55 726

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder

Övriga finansiella kostnader

2025

2024

746 613

861 851

0

37

746 613

861 888

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

746 613

861 888

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Omklassificeringar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

73 740 997

73 740 997

73 740 997

73 740 997

- 1 273 841

- 181 348

0

-73 421

- 1 019 069

- 1 019 072

-2 292 910

-1 273 841

71 448 087

72 467 156

2024-12-31 omklassificeringar avser korrigering övergång till K3

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån 48075053	2026-10-28	2,59 %	5 980 000	5 980 000
Fastighetslån 48075495	2026-10-28	4,89 %	5 980 000	5 980 000
Fastighetslån 48075517	2026-10-28	2,49 %	5 887 500	5 977 500
Summa skulder till kreditinstitut			17 847 500	17 937 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 847 500	-5 980 000
			0	11 957 500

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 938 000	17 938 000
Summa:	17 938 000	17 938 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

Mårten Dahlström
Ordförande

Gert Bengtsson
Ledamot

Frida Ingvarsson
Ledamot

Lisa Jönsson
Ledamot

Anton Wikström
Ledamot

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

Baker Tilly KB
Amelie Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 16:59

SENT BY OWNER:

Amelie Johansson • 14.04.2026 14:05

DOCUMENT ID:

S1g7F6oohWI

ENVELOPE ID:

SJQKTsj3-g-S1g7F6oohWI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025.pdf

16 pages

SHA-512:

216934079a056b6871bc345291dadd12b0944326159e9
065a38d4270f3a6c07d2ff1acff6dfa87c1b2cd32325bc6
2dabdb36e8685352b303ada562c1a75c3cc1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MÅRTEN DAHLSTRÖM stenskulle@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:26 14.04.2026 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/24) IP: 94.234.93.109
ANTON WIKSTRÖM anton-wikstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:38 14.04.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/19) IP: 81.225.28.142
Gert Anders Börje Bengtsson gertbengtsson@bahnhof.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:51 14.04.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/04) IP: 98.128.167.42
LISA JÖNSSON lisa.ehrnlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:14 14.04.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/02) IP: 81.224.209.64
EVA FRIDA CHARLOTTE INGVARSSON Frida_ingvarsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:51 14.04.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/11) IP: 95.194.193.0
JILL AMELIE SOFIE JOHANSSON amelie.johansson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:59 14.04.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/17) IP: 37.208.1.132

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed