

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rapsen i Svedala

769637-6107

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rapsen i Svedala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Svedala kommun.

Grundfakta om föreningen

Föreningens fastighet består av 24 bostadsrättslägenheter fördelat i parhus fördelat i 12 huskroppar. Den totala lägenhetsytan är 2 520 kvm och tomtyta 6 008 kvm.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Donat Zulfaj Ordförande

Hydar Al Sakban Ledamot

Paul Ekblad Ledamot

Christoffer Hansson Suppleant

Styrelsen har under året hållt 6 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-19, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 10 st.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Italo Cotta Lopez (sammankallande)

André Brinkenstam

Revisorer

Håkan Fransson på Advice Revision i Växjö AB

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesöjts av Axcell Fastighetspartner

Den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Nest Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån har under året omförhandlats, och föreningens räntor har sänkts.

Avgifter och hyror

Avgifterna under räkenskapsåret har varit oförändrade.

Utfört underhåll	År
Underhåll av värmepannor	2023
Filter värmepannor	2023

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 24

Överlåtelse under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 977	1 930	1 805	1 654
Resultat efter finansiella poster	-119	-76	-180	34
Soliditet %	65	64	64	63,8
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	728	717	669	610
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 397	12 549	12 700	12 851
Sparande (kr) per kvadratmeter	194	212	170	255
Räntekänslighet %	17,04	17,51	18,98	21,06
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	67	70	60	39
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	94	93	93

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 om avskrivningarna inkluderas. Utan dessa uppvisar föreningen ett positivt resultat.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 900 000	201 600	-271 986	-75 571
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-75 571	75 571
Förändring av underhållsfond		100 800	-100 800	
Årets resultat				-119 237
Belopp vid årets utgång	57 900 000	302 400	-448 357	-119 237

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-448 357
Årets resultat	-119 237
<i>Summa</i>	<i>-567 594</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	100 800
Balanseras i ny räkning	-668 394
<i>Summa</i>	<i>-567 594</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 976 911	1 929 912
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 976 911	1 929 912
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-412 437	-355 202
Övriga externa kostnader	4	-106 096	-154 795
Personalkostnader	5	-75 096	-74 887
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-609 250	-609 250
Summa rörelsekostnader		-1 202 879	-1 194 134
Rörelseresultat		774 032	735 778
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-893 269	-811 349
Summa finansiella poster		-893 269	-811 349
Resultat efter finansiella poster		-119 237	-75 571
Resultat före skatt		-119 237	-75 571
Årets resultat		-119 237	-75 571

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 223 000	88 832 250
Summa materiella anläggningstillgångar		88 223 000	88 832 250
Summa anläggningstillgångar		88 223 000	88 832 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 000	13 801
Övriga fordringar		137 705	6 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 273	50 148
Summa kortfristiga fordringar		224 978	70 154
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		852 112	956 210
Summa kassa och bank		852 112	956 210
Summa omsättningstillgångar		1 077 090	1 026 364
SUMMA TILLGÅNGAR		89 300 090	89 858 614

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	57 900 000	57 900 000
Underhållsfond	302 400	201 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>58 202 400</i>	<i>58 101 600</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-448 357	-271 986
Årets resultat	-119 237	-75 571
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-567 594</i>	<i>-347 557</i>
Summa eget kapital	57 634 806	57 754 043
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 20 622 405	10 374 000
Summa långfristiga skulder	20 622 405	10 374 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 10 618 680	21 248 265
Förskott från kunder	–	200
Leverantörsskulder	9 982	22 213
Skatteskulder	–	11 720
Övriga skulder	24 540	24 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 677	423 633
Summa kortfristiga skulder	11 042 879	21 730 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 300 090	89 858 614

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	774 032	735 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	609 250	609 250
Erhållen ränta	328	–
Erlagd ränta	-921 700	-797 173
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>461 910</i>	<i>547 855</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-154 824	35 513
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-30 004	25 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 082	608 685
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-381 180	-381 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-381 180	-381 180
Årets kassaflöde	-104 098	227 505
Likvida medel vid årets början	956 210	728 705
Likvida medel vid årets slut	852 112	956 210

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Avskrivning sker linjärt.

Avskrivning på inventarier sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Inventariers livslängd bedöms vara 5 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift/ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder/ ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat/ ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad per kvm
Kostnad för uppvärmning, el och va/ ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	1 673 643	1 673 643
	Sophämtning	80 304	57 600
	Vatten	160 244	132 588
	TV	58 464	58 464
	Övrigt	4 256	7 616
	Summa	1 976 911	1 929 911

Not 3	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsförsäkring	44 549	39 946
	Fastighetskostnader	109 751	47 065
	Taxebundna kostnader	258 137	268 191
	Summa	412 437	355 202

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förvaltningsavtal	69 572	65 592
	Revisionsarvode	22 250	18 125
	Fastighetsskatt	–	35 160
	Övriga kostnader	14 274	35 918
	Summa	106 096	154 795

Not 5	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvode	57 143	56 983
	Sociala avgifter	17 954	17 904
	Summa	75 097	74 887

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	73 110 000	73 110 000
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	73 110 000	73 110 000
	Ingående avskrivningar	-1 827 750	-1 218 500
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-609 250	-609 250
	Utgående avskrivningar	-2 437 000	-1 827 750
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 550 000	17 550 000
	Redovisat värde mark	17 550 000	17 550 000
	Redovisat värde	88 223 000	88 832 250
	Taxeringsvärden byggnader 35 400 000		
	Taxeringsvärde mark 17 784 000		
	Taxeringsvärde totalt 53 184 000		

Not 7	Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Lån	Räntesats	Belopp	Villkorsändr.d	Amotering 26
Nordea 3975 85 75783	2,63%	10 493 085	2027-10-20	136 500
Nordea 3975 85 85142	2,91%	10 374 000	2028-11-15	108 180
OBOS	1,78%	10 374 000	2026-11-20*	136 500
Summa		31 241 085		381 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		20 622 405		
Nästa års amortering		381 100		
Lån som konverteras inom 1 år		10 374 000		
Redovisad kortfristig del		10 618 680		
Amortering inom 2-5 år		1 524 400		
Skuld som beräknas förfalla efter fem år		29 335 585		

* Ett av lånen förfaller under 2026 och bör därmed formellt ses som kortfristig. Styrelsen avser dock att förlänga dessa lån och kommer därmed inte lösa in de.

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 760 000	32 760 000
	Summa ställda säkerheter	32 760 000	32 760 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-27

UNDERSKRIFTER

Svedala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Donat Zulfaj
Styrelseordförande

Paul Ekblad

Hydar Al Sakban

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Rapsen i Svedala 2025

Unikt dokument-id:

f972925c-b081-499e-bb2a-267984723e63

Dokumentets fingeravtryck:

580c682c818ea48400cf74698928b65d53c59aea6db3a53b30e3719415d781e94e33240cb541d266
89c2879344923cfc42aac6c5ae7157fe9435aa5dd23e2ca

Undertecknare



Haydar Al Sakban

Brf Rapsen

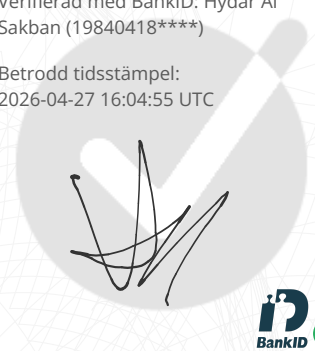
E-post: hay***@gma***

Enhet: Chrome 147.0.7727.99 on iPhone iOS 26.3.1
(smartphone)

IP nummer: 78.72.186.85

Verifierad med BankID: Hydar Al
Sakban (19840418****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-27 16:04:55 UTC



Donat Zulfaj

Brf Rapsen

E-post: don***@hot***

Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone)

IP nummer: 90.227.225.34

Verifierad med BankID: DONAT
ZULFAJ (19890115****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-04-29 17:45:16 UTC



Paul Ekblad

E-post: eek***@hot***

Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10
(smartphone)

IP nummer: 94.234.71.63

Verifierad med BankID: Paul Johan
Sven-Erik Ekblad Eriksson
(19870415****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-04 08:04:20 UTC



Håkan Fransson

E-post: hak***@adv***

Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 62.182.223.229

Verifierad med BankID: HÅKAN
FRANSSON (19780719****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-04 09:13:17 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.
Detta dokument slutfördes av alla parter:

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2026-05-04 09:13:17 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Håkan Fransson (hak***@adv***)
Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.182.223.229 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2026-05-04 09:13:17 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Håkan Fransson (HÅKAN FRANSSON) (hak***@adv***)
Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.104.77 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2026-05-04 09:13:05 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Håkan Fransson (hak***@adv***)
Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.182.223.229 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2026-05-04 09:09:27 UTC

Dokumentet lästes igenom av Håkan Fransson (hak***@adv***)
Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.182.223.229 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2026-05-04 09:09:04 UTC

Dokumentet öppnades av Håkan Fransson (hak***@adv***)
Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.182.223.229 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2026-05-04 08:04:22 UTC

Dokumentet skickades till Håkan Fransson (hak***@adv***)
Enhet: ()

2026-05-04 08:04:20 UTC

Dokumentet signerades av Paul Ekblad (eek***@hot***)
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.71.63 - IP Plats: Malmo, Sweden

2026-05-04 08:04:20 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Paul Ekblad (Paul Johan Sven-Erik Ekblad Eriksson) (eek***@hot***)
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.40 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2026-05-04 08:04:11 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Paul Ekblad (eek***@hot***)
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.71.63 - IP Plats: Malmo, Sweden

2026-04-29 17:45:16 UTC

Dokumentet signerades av Donat Zulfaj (don***@hot***)
Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 90.227.225.34

2026-04-29 17:45:16 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Donat Zulfaj (DONAT ZULFAJ) (don***@hot***)
Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.104.109 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2026-04-29 17:45:04 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Donat Zulfaj (don***@hot***)
Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 90.227.225.34



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2026-04-27 20:54:15 UTC Dokumentet lästes igenom av Paul Ekblad (eek***@hot***)
Enheter: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 90.231.41.23

2026-04-27 20:43:05 UTC Dokumentet öppnades av Paul Ekblad (eek***@hot***)
Enheter: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 90.231.41.23

2026-04-27 16:04:55 UTC Dokumentet signerades av Haydar Al Sakban (hay***@gma***)
Enheter: Chrome 147.0.7727.99 on iPhone iOS 26.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 78.72.186.85

2026-04-27 16:04:54 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Haydar Al Sakban (Hydar Al Sakban)
(hay***@gma***)
Enheter: Chrome 147.0.7727.99 on iPhone iOS 26.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.104.108 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2026-04-27 16:04:46 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Haydar Al Sakban
(hay***@gma***)
Enheter: Chrome 147.0.7727.99 on iPhone iOS 26.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 78.72.186.85

2026-04-27 15:19:41 UTC Dokumentet öppnades av Haydar Al Sakban (hay***@gma***)
Enheter: Chrome 147.0.7727.99 on iPhone iOS 26.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 78.72.186.85

2026-04-27 15:19:40 UTC Dokumentet öppnades av Haydar Al Sakban (hay***@gma***)
Enheter: Chrome 147.0.7727.99 on iPhone iOS 26.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 78.72.186.85

2026-04-27 14:36:18 UTC Dokumentet lästes igenom av Donat Zulfaj (don***@hot***)
Enheter: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.71.98 - IP Plats: Malmo, Sweden

2026-04-27 14:31:43 UTC Dokumentet öppnades av Donat Zulfaj (don***@hot***)
Enheter: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.71.98 - IP Plats: Malmo, Sweden

2026-04-27 13:08:01 UTC Dokumentet skickades till Haydar Al Sakban (hay***@gma***)
Enheter: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2026-04-27 13:08:00 UTC Dokumentet skickades till Paul Ekblad (eek***@hot***)
Enheter: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2026-04-27 13:07:59 UTC Dokumentet skickades till Donat Zulfaj (don***@hot***)
Enheter: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2026-04-27 13:07:58 UTC Dokumentet förseglades av Nest Förvaltning (hej***@nes***)
Enheter: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden



2026-04-27 13:07:47 UTC

Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2026-04-27 13:07:08 UTC

Dokumentet skapades av Nest Förvaltning (hej***@nes***)
Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.