



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Luntantu nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallgraven 42:1	1981	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 733 kvm och 2 lokaler om 337 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 995 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Svante Drejenstam	Ordförande
Kari Sternebratt	Suppleant
Alexandra Celine Ebba Lindgren	Styrelseledamot
Jonatan Willén	Styrelseledamot
Nanna Gillberg	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Karolina Lövström Auktoriserad revisor WeAudit

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Nya torktumlare och torkskåp  
Nya tvättmaskiner  
Byte av port (Luntantu)  
Uppfräschning trapphus (Kungsgatan)
- 2023** ● Reparation del av tak i samband med vindsbyggnation  
Byte av cirkulationspump till fjärrvärme
- 2024** ● Installation av nytt inpasserings- och bokningssystem  
Renovering av hiss
- 2025** ● Byte till brandsäkrare el och armaturer på vinden  
Renovering av lilla affärslokalen  
Fasadrenovering inklusive fönster utmed Luntantu- och Kungsgatan..

### Planerade underhåll

- 2026** ● Stuprör gård  
Stuprör gata
- 2027** ● Källare och cykelförråd

### Avtal med leverantörer

Avfall och återvinning	Renova Miljö
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Mölnbals Energi
Fiber	Bahnhof
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Inpasseringssystem	Monitor Larm
Klottersanering	Klotterjägarna
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revision	WeAudit Sweden AB
Service hiss	Vinga Hiss
Städ	PHR Göteborg AB
Teknisk Förvaltning	PE Sweden
TV	Tele 2

## Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret 2025 genomförde föreningen ett omfattande fasadarbete längs hela fastighetens sträckning mot Kungsgatan och Luntantugatan. Arbetet påbörjades i februari och avslutades i december 2025.

Bakgrunden till åtgärden var att återkommande sprickbildningar i fasaden under en längre tid hade identifierats. Dessa sprickor hade medfört att fukt kunnat tränga in i konstruktionen, vilket riskerade att orsaka följdskador i form av frostsprängning, nedbrytning av puts samt påverkan på bakomliggande material. Styrelsen bedömde därför att en genomgripande åtgärd var nödvändig för att säkerställa fastighetens långsiktiga tekniska status och värde.

Entreprenaden omfattade:

Uppförande av ställningar längs berörda fasader

Översyn och reparation av sprickor och skadad puts

Fuktsäkring och förstärkning av utsatta partier

Ommålning av fönstersnickerier

Reparation och renovering av samtliga fönster utmed Kungsgatan och Luntantugatan

Arbetet genomfördes etappvis för att minimera störningar för boende och näringsidkare i fastigheten. Styrelsen har löpande följt projektet genom byggmöten, ekonomisk uppföljning och kvalitetskontroller.

Projektet innebar en betydande investering för föreningen och har finansierats genom upptagande av lån. Åtgärden bedöms dock vara långsiktigt värdeskapande genom att den minskar risken för framtida fuktskador, förbättrar fastighetens klimatskydd samt bevarar byggnadens estetiska uttryck mot gaturummet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Verksamhetsåret 2025 har i hög grad präglats av den planerade fasadrenoveringen längs Kungsgatan och Luntantugatan. Projektet har finansierats dels genom föreningens egna medel, dels genom upptagande av nya lån om totalt 3 620 000 kronor.

Som en del av föreningens löpande finansiella översyn beslutade styrelsen även att omplacera två befintliga lån från SEB till Handelsbanken, efter att ha erhållit mer fördelaktiga villkor. Åtgärden bedöms på sikt bidra till lägre räntekostnader och en mer stabil finansiering.

För att möta ökade kapitalkostnader och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi beslutade styrelsen att justera årsavgifterna med en höjning om 3 procent under 2025. Styrelsen har även beslutat om en motsvarande justering om 3 procent från och med 2026, i syfte att successivt anpassa avgiftsnivån till föreningens ökade ränte- och underhållskostnader.

Trots ett år med omfattande investeringar bedömer styrelsen att föreningens ekonomiska ställning är stabil, med en finansiering och avgiftsnivå som är anpassad för att möta både genomförda och framtida underhållsåtgärder.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 552 453	1 431 815	1 484 920	1 471 265
Resultat efter fin. poster	-4 461 076	-850 219	-326 493	-94 984
Soliditet (%)	0	32	37	36
Yttre fond	144 600	318 227	343 314	335 809
Taxeringsvärde	53 217 000	57 532 000	56 443 000	56 443 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	626	648	642	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70	78,4	72,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 014	3 306	3 341	3 562
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 356	2 872	2 902	3 023
Sparande / kvm totalyta, kr	87	8	130	219
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	34	30	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	156	122	110
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	47	41	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	237	193	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,6	2,96	2,76	-
Räntekänslighet (%)	8	5,11	5,21	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2025 uppvisar ett underskott. Den huvudsakliga orsaken är den omfattande fasadrenovering som genomfördes under året längs fastighetens fasader mot Kungsgatan och Luntantugatan. Projektet var planerat sedan tidigare och utgör en långsiktig investering i fastighetens skick och värde.

Arbetet finansierades till största delen genom upptagande av nya lån, men projektet har även medfört att föreningens likvida medel tillfälligt minskat. Underskottet ska därför i huvudsak ses i ljuset av denna större underhållsåtgärd och innebär inte att föreningens löpande ekonomi är i obalans.

Styrelsen har vidtagit åtgärder för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Bland annat har föreningen stärkt sin likviditet genom ytterligare finansiering efter balansdagen samt genom en mindre justering av årsavgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen har en stabil ekonomisk grund och god förmåga att fullgöra sina framtida förpliktelser.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 989 697	-	-	1 989 697
Upplåtelseavgifter	1 352 657	-	-	1 352 657
Fond, yttre underhåll	318 227	-318 227	144 600	144 600
Kapitaltillskott	1 561 250	-	-	1 561 250
Balanserat resultat	-1 551 936	-531 992	-144 600	-2 228 528
Årets resultat	-850 219	850 219	-4 461 076	-4 461 076
<b>Eget kapital</b>	<b>2 819 676</b>	<b>0</b>	<b>-4 461 076</b>	<b>-1 641 400</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 083 928
Årets resultat	-4 461 076
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 600
<b>Totalt</b>	<b>-6 689 604</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	144 600
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 545 004</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 552 453	1 431 815
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 552 453</b>	<b>1 431 815</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 129 837	-1 426 134
Övriga externa kostnader	8	-276 334	-316 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 216	-390 216
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 796 387</b>	<b>-2 132 435</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 243 934</b>	<b>-700 620</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 543	20 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-224 685	-170 475
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 142</b>	<b>-149 599</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 461 076</b>	<b>-850 219</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 461 076</b>	<b>-850 219</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 17	7 694 694	8 044 422
Maskiner och inventarier	11	60 711	101 199
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 755 406</b>	<b>8 145 622</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	900	900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 756 306</b>	<b>8 146 522</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 746	16 893
Övriga fordringar	13	285 298	309 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 556	30 216
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>333 600</b>	<b>356 195</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		30 809	428 571
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>30 809</b>	<b>428 571</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>364 410</b>	<b>784 766</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 120 715</b>	<b>8 931 288</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 903 604	4 903 604
Fond för yttre underhåll		144 600	318 227
Balkongfond		21 672	21 672
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 069 876</b>	<b>5 243 503</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 250 200	-1 573 608
Årets resultat		-4 461 076	-850 219
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 711 276</b>	<b>-2 423 827</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 641 400</b>	<b>2 819 676</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 800 000	2 733 670
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 800 000</b>	<b>2 733 670</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 890 070	2 996 490
Leverantörsskulder		371 449	54 176
Skatteskulder		10 444	4 308
Övriga kortfristiga skulder		109 181	113 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	580 971	209 405
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 962 115</b>	<b>3 377 942</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 120 715</b>	<b>8 931 288</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 243 934</b>	<b>-700 620</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	390 216	390 216
	<b>-3 853 718</b>	<b>-310 404</b>
Erhållen ränta	7 543	20 876
Erlagd ränta	-213 508	-170 081
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 059 683</b>	<b>-459 609</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 563	-27 754
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	679 416	27 049
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 376 704</b>	<b>-460 314</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 096 490	2 733 670
Amortering av lån	-2 136 580	-2 793 670
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 959 910</b>	<b>-60 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-416 794</b>	<b>-520 314</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>650 580</b>	<b>1 170 895</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>233 787</b>	<b>650 580</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Luntantu nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,86 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 084 428	1 060 560
Balkongavgift	13 104	12 816
Hysesintäkter lokaler	408 276	307 440
Bredband	49 473	48 756
Hyses- och avgiftsrabatt	-24 831	-4 137
Pantsättningsavgift	5 805	3 438
Överlåtelseavgift	5 806	2 746
Administrativ avgift	392	196
Vidarefakturerade kostnader	10 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 552 453</b>	<b>1 431 815</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	7 805	0
Larm och bevakning	781	0
Städning enligt avtal	58 880	79 959
Besiktningar	33 488	32 500
Hissbesiktning	2 404	2 326
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 375	0
Gårdkostnader	0	1 672
Gemensamma utrymmen	5 184	998
Serviceavtal	53 219	17 279
Serviceavtal, hissar	781	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 275
Förbrukningsmaterial	4 952	4 463
<b>Summa</b>	<b>176 869</b>	<b>140 472</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 075	0
Tvättstuga	28 424	0
Dörrar och lås/porttele	7 126	10 940
VVS	0	22 094
Elinstallationer	0	19 653
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 190	3 880
Hissar	2 267	24 732
Tak	0	9 061
Skador/klotter/skadegörelse	2 944	1 743
<b>Summa</b>	<b>45 026</b>	<b>92 103</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	140 588	0
Entr/trapphus	40 961	0
Sophantering/återvinning	311	0
Dörrar och lås	0	128 125
Elinstallationer	110 648	0
Hiss	0	348 500
Fasader	3 951 260	0
<b>Summa</b>	<b>4 243 768</b>	<b>476 625</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	65 506	68 621
Uppvärmning	238 935	311 083
Vatten	102 652	93 361
Sophämtning/renhållning	55 282	61 096
<b>Summa</b>	<b>462 375</b>	<b>534 161</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 891	22 776
Skadedjursförsäkring	3 766	2 163
Kabel-TV	32 108	31 948
Bredband	57 385	47 076
Fastighetsskatt	84 650	77 920
Korr. fastighetsskatt	0	890
<b>Summa</b>	<b>201 800</b>	<b>182 773</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	2 214
Tele- och datakommunikation	1 584	2 087
Inkassokostnader	1 127	0
Revisionsarvoden extern revisor	38 000	49 971
Styrelseomkostnader	16 812	800
Fritids och trivselkostnader	17 469	8 033
Föreningskostnader	488	12 028
Förvaltningsarvode enl avtal	48 693	46 190
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	5 293	9 460
Administration	52 991	2 771
Konsultkostnader	83 250	175 825
Tidningar och facklitteratur	725	689
Bostadsrätterna Sverige	4 680	0
<b>Summa</b>	<b>276 334</b>	<b>316 086</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	224 519	170 434
Dröjsmålsränta	166	41
<b>Summa</b>	<b>224 685</b>	<b>170 475</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 428 177	14 428 177
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 428 177</b>	<b>14 428 177</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 383 755	-6 034 027
Årets avskrivning	-349 728	-349 728
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 733 483</b>	<b>-6 383 755</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 694 694</b>	<b>8 044 422</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 723 000	20 998 000
Taxeringsvärde mark	27 494 000	36 534 000
<b>Summa</b>	<b>53 217 000</b>	<b>57 532 000</b>

<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	341 117	341 117
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>341 117</b>	<b>341 117</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-239 918	-199 430
Årets avskrivning	-40 488	-40 488
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-280 406</b>	<b>-239 918</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>60 711</b>	<b>101 199</b>

<b>NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	900	900
<b>Summa</b>	<b>900</b>	<b>900</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	82 321	81 367
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 710
Transaktionskonto	200 388	218 236
Borgo räntekonto	2 589	3 773
<b>Summa</b>	<b>285 298</b>	<b>309 086</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	9 335	6 700
Förutbet försäkr premier	10 140	9 702
Förutbet kabel-TV	8 163	8 027
Förutbet bredband	5 918	5 787
<b>Summa</b>	<b>33 556</b>	<b>30 216</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
SEB	2026-09-28	2,92 %	1 460 000	1 700 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,64 %	696 400	696 490
SEB	2025-11-28	4,78 %		600 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,62 %	2 733 670	2 733 670
Handelsbanken	2028-06-01	3,01 %	680 000	
Handelsbanken	2027-09-01	2,67 %	1 320 000	
Handelsbanken	2027-10-30	2,84 %	1 200 000	
Handelsbanken	2027-12-01	2,91 %	600 000	
<b>Summa</b>			<b>8 690 070</b>	<b>5 730 160</b>
Varav kortfristig del			4 890 070	2 996 490

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 490 070 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	349 624	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	6 358
Uppl kostn el	6 477	4 709
Uppl kostnad Värme	29 966	33 638
Uppl kostnad Extern revisor	27 313	27 000
Uppl kostn räntor	13 204	2 027
Uppl kostn vatten	17 950	12 853
Uppl kostnad Sophämtning	3 485	3 262
Förutbet hyror/avgifter	132 952	119 558
<b>Summa</b>	<b>580 971</b>	<b>209 405</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 510 000	7 183 400

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter balansdagen, under januari och februari 2026, upptog föreningen ytterligare två lån om 500 000 kronor vardera. Dessa medel avsåg dels att reglera slutfakturor hänförliga till fasadrenoveringen, dels att återställa och stärka föreningens likviditet efter genomförd investering. Åtgärden syftar till att säkerställa en betryggande kassanivå och skapa handlingsutrymme för löpande drift samt eventuella oförutsedda utgifter.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades XXXX-XX-XX (datum sätts efter att årsredovisningen är reviderad).

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Alexandra Celine Ebba Lindgren  
Styrelseledamot

---

Jonatan Willén  
Styrelseledamot

---

Nanna Gillberg  
Styrelseledamot

---

Svante Drejenstam  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

WeAudit  
Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 08:03

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 09:37

**DOCUMENT ID:**

HkJCnaHCbe

**ENVELOPE ID:**

rklyC3aBC-g-HkJCnaHCbe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Luntantu nr 1, 716408-6402 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

fe938ed8ed7d9100754e295e769cdb103ca0d019db3e8c66afd84207ce1df3136ff37ad712385acd8faf185b8f014613e2483b0c17a739d305628269b957642b

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
<b>1. Svante Ovesson Drejenstam</b> svante.drejenstam@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:49 04.05.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.172
<b>2. MATS JONATAN WILLÉN</b> jonatan.willen@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:39 04.05.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.248.190
<b>3. Nanna Maria Katarina Gillberg</b> nannagillberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:27 04.05.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.96.24
<b>4. Alexandra Celine Ebba Lindgren</b> lindgren-alex@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:55 04.05.2026 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.33
<b>5. Emma Karolina Lövström</b> karolina.lovstrom@weaud.it.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:03 05.05.2026 08:03	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.64.244

\* 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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luntantu nr 1

Org.nr 716408-6402

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luntantu nr 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luntantu nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt digital signatur

---

Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 08:04

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 09:37

**DOCUMENT ID:**

rybJR2TrA-g

**ENVELOPE ID:**

rJkA26BCZg-rybJR2TrA-g

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025, Brf Luntantu nr1.pdf

3 pages

**SHA-512:**

5cab6218a85d77a5a9ae761d8fca13921abfe8823b418c  
6b89a26426153516b92e5bf28ef442d5fc7d96733be379  
6039044702360b794d9b5928ce94d94774ea

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Lövström	Signed	05.05.2026 08:04	eID	Swedish BankID
karolina.lovstrom@weaud it.se	Authenticated	05.05.2026 08:02	Low	IP: 37.199.64.244

\* 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

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

## 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