



Välkommen till årsredovisningen för Brf Orustgatan 13

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-19-02 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
Sandarna 15:8	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 049 kvm och 1 lokal om 0 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 098 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Beckman	Styrelseledamot
Adrian Ludvigsson	Suppleant
Carita Susanne Gustafsson	Styrelseledamot
Rudi Thomas Rumell	Styrelseledamot
Åsa Holtz	Ordförande

Revisorer

Hans Bo Mikael Simon Andersson Revisor Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Uppdatering energisnål belysning, exteriört samt interiört
 - Byte av elsystem i fastigheten
 - Byte Fjärrvärmepump
 - Byggnation extra vindsförråd
 - Upprättande av Underhållsplan via SBC
- 2022-2023 ● Upphandling klottersanering efter återkommande behov - Löpande tills vidare
- 2023 ● Färdigställt renovering fasad
 - Beskärning träd
- 2024 ● OVK och radonmätning
 - Energideklaration

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjningar för både medlemmar och hyresgäster genomfördes.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 081 346	1 787 161	1 787 746	1 728 387
Resultat efter fin. poster	-45 923	-421 085	-629 137	-1 304 390
Soliditet (%)	21	21	22	23
Yttre fond	567 072	283 536	283 536	283 536
Taxeringsvärde	40 863 000	50 115 000	49 115 000	50 115 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	956	818	825	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	85,5	81,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 264	13 307	13 360	14 042
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 835	11 873	11 921	12 188
Sparande / kvm totalyta, kr	83	-120	-48	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	26	26	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	144	169	130	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	62	47	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	257	203	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	3,05	3,18	-
Räntekänslighet (%)	13,88	16,28	16,19	-

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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten är ett resultat av stigande priser för driften. Styrelsen kommer se över hur löpande kostnader kan minskas med hjälp av medlemmars engagemang.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	40 638 574	-	-	40 638 574
Upplåtelseavgifter	2 822 114	-	-	2 822 114
Fond, yttre underhåll	283 536	-	283 536	567 072
Uppskrivningsfond	30 748 417	-	-164 868	30 583 549
Kapitaltillskott	12 121 828	-	-	12 121 828
Balanserat resultat	-79 364 964	-421 085	-118 668	-79 904 717
Årets resultat	-421 085	421 085	-45 923	-45 923
Eget kapital	6 828 420	0	-45 923	6 782 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-79 621 181
Årets resultat	-45 923
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 536
Totalt	-79 950 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	49 775
Balanseras i ny räkning	-79 900 865

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 081 347	1 787 161
Övriga rörelseintäkter	3	5 237	2 904
Summa rörelseintäkter		2 086 584	1 790 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 031 979	-1 002 550
Övriga externa kostnader	9	-143 938	-269 432
Personalkostnader	10	-39 623	-12 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 364	-170 364
Summa rörelsekostnader		-1 385 904	-1 454 633
RÖRELSERESULTAT		700 679	335 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		336	5 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-746 938	-762 369
Summa finansiella poster		-746 602	-756 516
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-45 923	-421 085
ÅRETS RESULTAT		-45 923	-421 085

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	31 603 372	31 773 736
Summa materiella anläggningstillgångar		31 603 372	31 773 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 603 372	31 773 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 901	10 361
Övriga fordringar	13	340 392	296 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 146	36 629
Summa kortfristiga fordringar		422 439	343 368
Kassa och bank			
Kassa och bank		169 264	164 894
Summa kassa och bank		169 264	164 894
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		591 704	508 261
SUMMA TILLGÅNGAR		32 195 075	32 281 997

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 582 516	55 582 516
Uppskrivningsfond		30 583 549	30 748 417
Fond för yttre underhåll		567 072	283 536
Summa bundet eget kapital		86 733 137	86 614 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-79 904 717	-79 364 964
Årets resultat		-45 923	-421 085
Summa fritt eget kapital		-79 950 640	-79 786 049
SUMMA EGET KAPITAL		6 782 497	6 828 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 830 285	17 715 000
Summa långfristiga skulder		14 830 285	17 715 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 000 000	7 195 285
Leverantörsskulder		80 092	72 754
Skatteskulder		129 232	124 622
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	372 969	345 916
Summa kortfristiga skulder		10 582 293	7 738 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 195 075	32 281 997

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	700 679	335 432
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	170 364	170 364
	871 043	505 796
Erhållen ränta	336	5 852
Erlagd ränta	-732 593	-872 428
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 786	-360 780
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 307	-23 906
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 656	63 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 135	-320 811
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	47 135	-420 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	398 756	819 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	445 891	398 756

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Orustgatan 13 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, 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	1,00 %
Om- och tillbyggnad	1,00 %

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.

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	1 722 864	1 471 320
Hysesintäkter bostäder	200 112	189 465
Hysesintäkter lokaler	8 748	8 748
Hysesintäkter p-plats	35 678	27 000
Hysesintäkter förråd	14 748	6 000
Bredband	74 328	67 848
Dröjsmålsränta	0	58
Pantsättningsavgift	8 232	5 730
Överlåtelseavgift	16 096	8 598
Administrativ avgift	539	294
Vidarefakturerade kostnader	0	2 100
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	2 081 347	1 787 161

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	5 237	2 904
Summa	5 237	2 904

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	33 298	22 831
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 444	7 820
Städning enligt avtal	58 641	74 552
Besiktningar	10 181	1 063
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	36 938
Energideklarationer	0	8 719
Brandskydd	0	10 096
Gårdkostnader	0	1 894
Gemensamma utrymmen	594	725
Snöröjning/sandning	10 413	21 974
Serviceavtal	15 153	15 752
Förbrukningsmaterial	813	2 535
Summa	133 536	204 899

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	3 811
Tvättstuga	3 338	8 706
Dörrar och lås/porttele	32 500	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 235	0
VVS	22 659	1 575
Ventilation	1 118	0
Elinstallationer	7 469	0
Vattenskada	0	10 608
Summa	69 318	24 700

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	49 775	0
Summa	49 775	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	46 447	53 989
Uppvärmning	302 446	355 062
Vatten	137 263	129 235
Sophämtning/renhållning	77 111	64 840
Summa	563 267	603 126

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 354	34 576
Markhyra/vägavgift/avgälder	12 396	6 101
Bredband	83 191	66 088
Fastighetsskatt	66 142	63 090
Korr. fastighetsskatt	0	-30
Summa	216 083	169 825

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 058	3 321
Juridiska åtgärder	37 125	128 638
Inkassokostnader	2 034	3 302
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	758
Befarade förluster	0	758
Revisionsarvoden extern revisor	0	17 400
Styrelseomkostnader	44	0
Fritids och trivselkostnader	242	3 036
Föreningskostnader	488	3 849
Förvaltningsarvode enl avtal	52 359	50 249
Överlåtelsekostnad	18 522	16 466
Pantsättningskostnad	12 348	8 600
Administration	5 532	2 855
Konsultkostnader	5 576	30 200
Bostadsrätterna Sverige	5 610	0
Summa	143 938	269 432

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 150	9 350
Arbetsgivaravgifter	9 473	2 937
Summa	39 623	12 287

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	746 867	760 982
Dröjsmålsränta	71	1 314
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	73
Summa	746 938	762 369

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 072 500	1 072 500
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 072 500	1 072 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-47 181	-41 685
Årets avskrivning	-5 496	-5 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-52 677	-47 181
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	32 163 500	32 163 500
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 415 083	-1 250 215
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-164 868	-164 868
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	30 583 549	30 748 417
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 603 372	31 773 736
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 200 000</i>	<i>16 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 463 000	21 115 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	29 000 000
Summa	40 863 000	50 115 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	63 765	62 515
Transaktionskonto	186 417	216 193
Borgo räntekonto	90 210	17 670
Summa	340 392	296 378

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	26 049	6 474
Förutbet försäkr premier	18 537	17 282
Förutbet bredband	10 560	12 873
Summa	55 146	36 629

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-05-20	4,02 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2027-05-19	2,74 %	7 195 285	7 195 285
Nordea	2026-09-16	2,73 %	1 000 000	1 000 000
Nordea	2028-09-20	2,76 %	7 635 000	7 715 000
Summa			24 830 285	24 910 285
Varav kortfristig del			10 000 000	7 195 285

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 830 285 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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	245	0
Uppl kostnad Städning entrepr	12 828	0
Uppl kostn el	3 890	5 029
Uppl kostnad Värme	36 672	40 513
Uppl kostnad Extern revisor	20 555	20 555
Uppl kostn räntor	67 545	53 200
Uppl kostn vatten	14 126	14 518
Uppl kostnad Sophämtning	6 481	5 143
Uppl kostnad arvoden	29 400	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 238	9 002
Förutbet hyror/avgifter	171 989	169 306
Summa	372 969	345 916

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 610 285	25 610 285

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Göteborg

Åsa Holtz
Ordförande

Anna Beckman
Styrelseledamot

Carita Susanne Gustafsson
Styrelseledamot

Rudi Thomas Rumell
Styrelseledamot

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

Revisorsringen Sverige AB
Hans Bo Mikael Simon Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 14:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 12:10

DOCUMENT ID:

B1ei7ZdVyMg

ENVELOPE ID:

H1jX-ONyZg-B1ei7ZdVyMg

DOCUMENT NAME:

Brf Orustgatan 13, 769616-4651 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

53f76ce700d042cd2bda6b1527c60e4a89d71999bbef0503c70676ccfb83bc6d3e8cb9734340b218b5a96dfd3975353c982788f5baa9a39760837911a034a635

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
1. Carita Susanne Gustafsson carita.bonde@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:26 15.05.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
2. ANNA CECILIA BECKMAN Anna.beckman@live.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:48 15.05.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.159.88
3. RUDI THOMAS RUMELL Thomas.rumell55@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 14:46 15.05.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.60
4. ÅSA HOLTZ asa.holtz@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 10:09 16.05.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.27
5. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	16.05.2026 14:41 16.05.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

* 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 Orustgatan 13

Organisationsnummer 769616-4651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orustgatan 13 för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orustgatan 13 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 14:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 12:10

DOCUMENT ID:

SkomW_41zl

ENVELOPE ID:

SJjXb04JmX-SkomW_41zl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Orustgatan 13 2025 - Vår.pdf
2 pages

SHA-512:

39d61a5f63fc63d1307f2cfa20bd570780a38bd83d2a84
696c019b8f3f9cde443ad1dd3f22c0bda5fac7f4b479789
7d88f43d5f72e20bfb8e46596e4309917e9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	16.05.2026 14:40	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	16.05.2026 14:40	Low	IP: 91.195.154.82

* 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



PAES
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