

Årsredovisning 2025

Brf Kvarteret Renen

716408-6998



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Renen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Olskroken 2:9-12	1985	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 6 711 kvm och 9 lokaler om 946 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 655 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Ingvarsson	Ordförande
Anders Wilhelm Ekdahl	Styrelseledamot
Kristina Hultgren	Styrelseledamot
Lisa Jakobsson Flöhr	Styrelseledamot
Maria Eriksson	Styrelseledamot
Peter Nylander	Suppleant

Valberedning

Kent Rissanen
Patrik Keller

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Helin Karam Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019-2020** ● Renovering av fasaderna samt tak
- 2020-2023** ● Ersättning av maskiner i tvättstugorna
- 2021-2022** ● Återställande av skyddsrum
- 2022** ● Byte av lås till gemensamma utrymmen
Ny vippunga i sandlådan
- 2023** ● Markarbeten på Ånäsvägen
Renovering av ekportar
Ersättning av trappa på terrassen
- 2024** ● Åtgärder fukt i källare samt renovering / omläggning av stentrappa
Ompackning av hydraulcylindrar hissar
- 2024-2025** ● OVK lägenheter
OVK lokaler
- 2025** ● Byte tryckstegringspump undercentral
Åtgärder del av stam ånäsvägen 12A

Planerade underhåll

- 2026** ● Komplettering fogar tegelfasad ut mot Redbergsplatsen
Taktvätt
Fasadvätt
Spolning inkl filmning av avloppstammar
Åtgärder fukt i källare mot Ånäsvägen
- 2027** ● Renovering och målning av trapphus
Målning av allmänna utrymmen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Elavtal	Göteborgs energi
Försäkring	If Skadeförsäkring AB
Service av maskinpark i tvättstugor	Electrolux

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god varför ingen höjning av avgifterna för 2026 behövs. Ett av föreningens större lån har förfallit under året och föreningen har tagit beslut kring att binda det lånet på 2 år. På grund av förändrade momsregler fick föreningen tillbaka moms i december enligt beslut från Skatteverket.

Förändringar i avtal

Föreningen har beslutat att fortsatt ha ett rörligt elavtal med befintlig leverantör. Avtalet med föreningens försäkringsbolag, If Skadeförsäkring AB, har förnyats och uppdaterats till ett mer förmånligt avtal. Avtalet med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare har uppdaterats till ett mer förmånligt avtal där del som avser trädgårdsarbete tagits bort och lagts på annan leverantör.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året gjort en satsning i föreningens utemiljö, både på föreningens innergårdar och utsidan mot Redbergsplatsen. Föreningen har anlitat en trädgårdsmästare för att utveckla växtligheten utifrån ett långsiktigt och hållbart perspektiv där man dels köpt in nya växter, omplanterat befintliga och föryngrat planteringarna så växter nu får bättre möjlighet att utvecklas. Markarbeten relaterade till fuktproblematik i källare mot Redbergsplatsen samt föreningslokal som inleddes 2024 har under året pågått och kommer fortsätta under 2026. Projektet kring byggnation av balkonger har pågått under 2025. Det var efter att föreningen tog beslut om att dem som vill skall få bygga balkonger enligt projektets ramar vid föreningsstämman 2024 som arbetet kring detta inleddes. Beslutet röstades igenom med två tredjedels majoritet vid föreningsstämman och beslutet är fastställt i hyresnämnden under hösten 2024. Bygglovsansökan beviljades under 2025, varför arbetet intensifierades under året. Arbetet med byggnation av balkonger kommer sannolikt ske under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 719 963	7 599 351	7 470 533	7 332 465
Resultat efter fin. poster	-406 670	447 796	336 628	453 667
Soliditet (%)	32	32	31	29
Yttre fond	5 729 186	4 755 257	3 559 010	3 399 795
Taxeringsvärde	175 556 000	196 320 000	196 320 000	196 320 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	834	834	834	837
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,8	72,2	74,8	75,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 165	5 174	5 323	5 473
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 528	4 528	4 659	4 789
Sparande / kvm totalyta, kr	146	269	226	377
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	18	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	134	122	104
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	45	41	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	184	196	181	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,12	1,78	1,54	1,13
Räntekänslighet (%)	6,20	6,20	6,38	6,54

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

Föreningen redovisar en förlust för 2025 på grund av dels planerat underhåll av mark och gårdsytor, men även på grund av att föreningen initierat ett projekt kring föreningens trädgård och grönytor. Avskrivning av materiella anläggningstillgångar är även det en bidragande faktor till varför föreningen redovisar ett minusresultat för föregående år. Kostnaderna som bidragit till förlusten för räkenskapsåret är planerade och engångskostnader varför vidare åtgärder inte tas. Orsaken till varför avskrivning av materiella anläggningstillgångar ökat härrör till övergången till K3 och är inget som påverkar föreningens ekonomi på något sätt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	14 346 995	-	-	14 346 995
Fond, yttre underhåll	4 755 257	-	973 929	5 729 186
Balanserat resultat	-2 218 570	447 796	-973 929	-2 744 703
Årets resultat	447 796	-447 796	-406 670	-406 670
Eget kapital	17 331 478	0	-406 670	16 924 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 744 703
Årets resultat	-406 670
Totalt	-3 151 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 901 503
Att från yttre fond i anspråk ta	-476 434
Balanseras i ny räkning	-4 576 442
	-3 151 373

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	7 719 963	7 599 351
Övriga rörelseintäkter	3	86 207	142 525
Summa rörelseintäkter		7 806 170	7 741 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 919 220	-5 457 982
Övriga externa kostnader	9	-312 035	-310 778
Personalkostnader	10	-234 671	-227 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 573 050	-687 360
Övriga rörelsekostnader	11	529 477	0
Summa rörelsekostnader		-7 509 500	-6 683 476
RÖRELSERESULTAT		296 670	1 058 400
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 090	14 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-736 431	-625 358
Summa finansiella poster		-703 341	-610 604
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-406 670	447 796
ÅRETS RESULTAT		-406 670	447 796

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 19	49 285 042	50 858 092
Summa materiella anläggningstillgångar		49 285 042	50 858 092
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 285 042	50 858 092
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 117	61 742
Övriga fordringar	15	3 741 376	2 854 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	317 403	270 318
Summa kortfristiga fordringar		4 082 896	3 186 848
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 552	8 415
Summa kassa och bank		8 552	8 415
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 091 448	3 195 263
SUMMA TILLGÅNGAR		53 376 490	54 053 355

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 346 995	14 346 995
Fond för yttre underhåll		5 729 186	4 755 257
Summa bundet eget kapital		20 076 181	19 102 252
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 744 703	-2 218 570
Årets resultat		-406 670	447 796
Summa ansamlad förlust		-3 151 373	-1 770 774
SUMMA EGET KAPITAL		16 924 808	17 331 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 362 000	13 650 000
Summa långfristiga skulder		13 362 000	13 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	21 300 000	21 012 000
Leverantörsskulder		438 681	700 862
Skatteskulder		42 988	11 886
Övriga kortfristiga skulder		330 479	191 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	977 534	1 155 347
Summa kortfristiga skulder		23 089 682	23 071 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 376 490	54 053 355

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	296 670	1 058 400
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 573 050	687 360
	1 869 720	1 745 760
Erhållen ränta	33 090	14 754
Erlagd ränta	-683 247	-604 181
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 219 564	1 156 333
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 614	278 675
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-323 379	312 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811 571	1 747 808
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	811 570	747 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 773 782	2 025 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 585 354	2 773 782

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Renen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,74 %
Yttertak	6,34 %
Fasader	2,49 %
Fönster	2,49 %
Stamledningar VA	6,97 %
Stamledningar Värme	1,74 %
Styr & övervakning	6,97 %
Ventilation	2,49 %
El	6,97 %
Hissar	9,96 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	5 163 372	5 159 070
Hysesintäkter, lokaler	1 950 331	1 854 371
Övriga intäkter	62 474	42 746
Vatten	12 000	12 000
Värme	531 786	531 164
Summa	7 719 963	7 599 351

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-4
Ersättn.fr.försäkr.bolag	66 710	137 529
Övriga rörelseintäkter	19 500	5 000
Summa	86 207	142 525

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	162 444	209 518
Besiktning och service	597 506	428 384
Städning	176 735	170 466
Trädgårdsarbete	526 858	18 854
Övrigt	76 536	24 072
Snöskottning	43 550	15 584
Summa	1 583 629	866 878

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	62 172	18 467
Bostäder VVS	30 647	375
Lokaler	23 136	0
Tvättstuga	45 471	29 047
Trapphus/port/entr	0	9 457
Källarutrymmen	19 754	9 449
Soprum/miljöanläggning	35 437	33 932
Dörrar och lås/porttele	66 372	44 943
Övernattn./gästlägenhet	10 448	0
Övriga gemensamma utrymmen	9 349	0
VA	184 720	36 147
Värme	122 472	58 147
Ventilation	81 785	272 711
El	32 234	6 512
Hissar	125 612	342 266
Tak	47 508	1 447
Fasader	10 611	5 146
Fönster	69 117	375
Balkonger	10 500	0
Gård/markytor	0	4 876
Försäkringsärende/vattenskada	441 008	366 180
Summa	1 428 351	1 239 476

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	275 934
Källarutrymmen	0	9 324
VA	13 736	0
Värme	0	40 819
Ventilation	0	562 021
Gård/markytor	462 698	39 477
Summa	476 434	927 574

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	156 392	134 555
Uppvärmning	868 893	1 022 156
Vatten	383 338	343 583
Sophämtning	368 659	305 589
Summa	1 777 281	1 805 883

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 960	117 628
Övrigt	5 453	16 362
Bredband/Kabeltv	148 083	145 859
Arvode teknisk förvaltning	126 137	103 532
Fastighetsskatt	265 892	234 790
Summa	653 525	618 171

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	48 957	4 848
Övriga förvaltningskostnader	66 368	54 204
Juridiska kostnader	19 894	59 683
Revisionsarvoden	28 836	24 500
Ekonomisk förvaltning	136 731	128 797
Konsultkostnader	11 250	38 746
Summa	312 035	310 778

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	178 164	173 619
Sociala avgifter	56 507	53 737
Summa	234 671	227 356

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Återvunnen moms	-693 481	0
Kostnad momsomprövning	164 004	0
Summa	-529 477	0

Beloppet som redovisats som återvunnen moms avser en återbetalning för åren 2019–2025 där avdragsrätten baserar sig på andel av omsättning istället för andel av yta.

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	736 239	625 358
Övriga räntekostnader	192	0
Summa	736 431	625 358

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 433 421	71 433 421
Årets inköp	1	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 433 422	71 433 421
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 575 329	-19 887 969
Årets avskrivning	-1 573 051	-687 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 148 380	-20 575 329
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 285 042	50 858 092
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 500 000</i>	<i>3 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 200 000	97 200 000
Taxeringsvärde mark	72 356 000	99 120 000
Summa	175 556 000	196 320 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	224 070	224 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	224 070	224 070
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-224 070	-224 070
Utgående ackumulerad avskrivning	-224 070	-224 070
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	115 517	89 421
Nabo Klientmedelskonto	2 556 936	1 702 835
Borgo	1 019 866	1 062 532
Summa	3 692 319	2 854 788

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 006	81 715
Fastighetsskötsel	23 461	45 183
Försäkringspremier	164 150	107 960
Förvaltning	38 786	35 460
Summa	317 403	270 318

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	2,61 %	13 650 000	13 650 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,57 %	13 362 000	13 362 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,72 %	7 650 000	7 650 000
Summa			34 662 000	34 662 000
Varav kortfristig del			21 300 000	21 012 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 662 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 076	24 815
El	14 111	11 915
Uppvärmning	105 591	127 843
Utgiftsräntor	148 796	95 612
Vatten	31 645	30 754
Löner	0	173 620
Sociala avgifter	0	54 270
Förutbetalda avgifter/hyror	644 315	636 518
Summa	977 534	1 155 347

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 193 000	57 193 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

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

Göteborg

Anders Wilhelm Ekdahl
Styrelseledamot

Johan Ingvarsson
Ordförande

Kristina Hultgren
Styrelseledamot

Lisa Jakobsson Flöhr
Styrelseledamot

Maria Eriksson
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Helin Karam
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 09:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2026 14:48

DOCUMENT ID:

BJMPSOhHK-g

ENVELOPE ID:

SJIPHO2HFbl-BJMPSOhHK-g

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret Renen, 716408-6998 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

32ea1b88084bcc237fb3a6034c4cebe969ef5b1169b593
222eb42c02e1dbd8204d2edaf6152b565346a8507a8c6
0927fd23cb2f8f1c537a2296eae0ee26da2d9

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. JOHAN INGVARSSON johan.brkvarteretrenen@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 20:18 05.03.2026 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.19
2. LISA MARIA JAKOBSSON FLÖHR lisa.brffrenen@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 20:49 05.03.2026 20:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.184.148
3. MARIA SOFIA ERIKSSON erikssonmaria1975@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 09:03 06.03.2026 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 130.241.255.147
4. KRISTINA HULTGREN kristina.hultgren@lme.nu	 Signed Authenticated	09.03.2026 17:07 04.03.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.184.203
5. Anders Wilhelm Ekdahl ekdahl@bahnhof.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 17:10 09.03.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.184.206
6. HELIN KARAM helin.karam@borevision.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 09:21 11.03.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.21.23

* 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 Bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen, org.nr. 716408-6998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Renen 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 31 december 2025 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.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen

Kvarteret Renen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 09:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2026 14:48

DOCUMENT ID:

SkVPSu3HKbg

ENVELOPE ID:

ryWPH_hBtZl-SkVPSu3HKbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kvarteret Renen 251231.pdf

2 pages

SHA-512:

c64f0b27fe257ca0eaf4760f5405773ae1abc7bf32070
e291741935c7cc6c1ed5b33bc1457cddb7892cad324b4
b614517767402087b67ee359ac3f0dcbcb6e8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELIN KARAM	Signed	11.03.2026 09:20	eID	Swedish BankID
helin.karam@borevision.se	Authenticated	11.03.2026 09:00	Low	IP: 188.149.21.23

* 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