

Årsredovisning 2025

Brf Renströmska Villan

769614-9785



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Renströmska Villan

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. 4
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. 18

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 2006-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-22 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:

Kålltorp 44:33 i Göteborgs kommun. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1913 och totalrenoverad 2008-2010.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2010.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 971 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 971 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Gustafsson Hessel	Ordförande
Bo Fors	Suppleant
Mats Michaneck	Suppleant
Anders Lindblad	Styrelseledamot
Ines Klubal	Styrelseledamot
Klara Wannehag	Styrelseledamot
Louise Jungmalm	Styrelseledamot

Valberedning

Charlotte Nelin, Pierre Donatello, Fredric Engelke

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Sara Ryfors	Auktoriserad revisor	Azets Revision & Rådgivning AB
Jonas Quraishi	Revisor	Förtroendevald

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Bergvärme service	Enwell AB
Debitering laddstolpar	Elaway
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Bixia
Energiövervakning	Driftskontroll AB/CRF
Fastighetservice	Nabo
Parkeringsplatser	Västia Parkering AB
Städning/snöröjning	Service Entreprenören Väst AB
Teknisk förvaltning	Nabo
Tele2/Itux	Bredband/KabelTV
Trädgårdsskötsel	Veterankraft

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. I underhåll har byte av bärande remmar i samtliga hissar genomförts

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Arbete med att åtgärda fuktskador i enskilda lägenheter har pågått under året. Inventering av samtliga fönster har genomförts och avtal tecknats för reparation av rötskadade fönster.

Avtal har tecknats med Nabo avseende Teknisk Förvaltning. Avtalet började gälla 2025-03-01. Avtal med Veterankraft har sagts upp under 2025.

Migration av underhållsplanen till systemet Planima har genomförts under året. Systemet administreras av Nabo. Underhållsplanen uppdateras årligen efter årlig besiktningen av fastigheten. Med detta så anser styrelsen att underhållsplanen är komplett och aktuell.

Övriga uppgifter

Under 2025 har vi haft 9 protokollförda styrelsemöten, dessutom 1 konstituerande möte.

Årsstämman ägde rum 2025-06-09.

Vi har också arrangerat två arbetsdagar under året med god uppslutning från medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 87 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 867 445	2 629 000	2 427 000	2 178 000
Resultat efter fin. poster	-1 646 962	-1 116 205	-1 284 000	-2 064 000
Soliditet (%)	99	99	98	98
Yttre fond	4 273 340	4 273 340		
Taxeringsvärde	142 000 000	157 000 000	157 000 000	157 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	577	520	482	434
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	98	95	94
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	390	440	490	541
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	390	440	490	541
Sparande / kvm totalyta, kr	714	156	60	12
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	135	138	92
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-		
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	21	17	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	122	156	155	108
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,00	1,09		
Räntekänslighet (%)	0,70	0,8	1,0	1,2

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

Det är avskrivningarna som gör att årets resultat blir negativt. För att ta förbättra ekonomin för framtida planerade underhåll höjs månadsavgiften med 5% 1 februari 2026. Under 2026 kommer även brf låna pengar för planerat underhåll

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	173 320 000	-	-	173 320 000
Upplåtelseavgifter	36 710 000	-	-	36 710 000
Fond, yttre underhåll	4 273 340	-	1	4 273 341
Balanserat resultat	-15 346 969	-1 116 204	-1	-16 463 174
Årets resultat	-1 116 204	1 116 204	-1 646 963	-1 646 963
Eget kapital	197 840 168	0	-1 646 964	196 193 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 463 174
Årets resultat	-1 646 963
Totalt	-18 110 137

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-453 747
Balanseras i ny räkning	-19 656 390
	-18 110 137

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	2 868 291	2 629 524
Övriga rörelseintäkter	3	161 567	2 996
Summa rörelseintäkter		3 029 858	2 632 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 676 940	-1 773 057
Övriga externa kostnader	9	-544 306	-473 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 447 716	-1 518 787
Summa rörelsekostnader		-4 668 961	-3 765 024
RÖRELSERESULTAT		-1 639 104	-1 132 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 766	43 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-23 624	-27 056
Summa finansiella poster		-7 858	16 299
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 646 962	-1 116 205
ÅRETS RESULTAT		-1 646 962	-1 116 205

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 20	193 195 122	194 552 610
Markanläggningar	12	123 066	132 534
Maskiner och inventarier	13	3 179 935	3 339 395
Pågående projekt	14	0	-78 700
Summa materiella anläggningstillgångar		196 498 124	197 945 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 016 671	1 016 671
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 016 671	1 016 671
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		197 514 795	198 962 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 555	0
Övriga fordringar	16	9 679	89 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	205 683	121 044
Summa kortfristiga fordringar		230 917	210 662
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 106 462	1 315 736
Summa kassa och bank		1 106 462	1 315 736
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 337 380	1 526 398
SUMMA TILLGÅNGAR		198 852 174	200 488 909

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		210 030 000	210 030 000
Fond för yttre underhåll		4 273 341	4 273 340
Summa bundet eget kapital		214 303 341	214 303 340
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 463 174	-15 346 969
Årets resultat		-1 646 963	-1 116 204
Summa fritt eget kapital		-18 110 137	-16 463 173
SUMMA EGET KAPITAL		196 193 204	197 840 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	1 937 500
Summa långfristiga skulder		0	1 937 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 937 500	250 000
Leverantörsskulder		214 287	197 329
Skatteskulder		191 178	183 483
Övriga kortfristiga skulder		9 987	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	306 019	80 430
Summa kortfristiga skulder		2 658 971	711 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 852 174	200 488 910

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 639 104	-1 132 504
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 447 716	1 518 790
	-191 388	386 286
Erhållen ränta	88	39 154
Erlagd ränta	-24 389	-27 054
Erhållen utdelning	0	4 200
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-215 689	402 586
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 577	-199 551
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	260 993	-303 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 727	-100 720
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-314 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-314 800
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	42 500
Amortering av lån	-250 000	-292 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-209 273	-665 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 315 736	1 981 255
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 106 462	1 315 736

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Renströmska Villan 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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. I årsavgiften ingår enbart årsavgifter.

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	120 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5-25 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 649 550	2 414 461
Hysesintäkter, bostäder	0	33 000
Kabel-TV/Bredband	112 695	112 860
Intäktsreduktion	-7 918	0
El	47 563	56 414
Övriga intäkter	66 401	12 789
Summa	2 868 291	2 629 524

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-4
Erhållna bidrag	150 000	0
Övriga intäkter	11 566	3 000
Summa	161 567	2 996

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	0	6 000
Fastighetsskötsel	73 711	7 195
Städning	149 499	78 925
Besiktning och service	78 008	113 223
Trädgårdsarbete	14 789	47 009
Övrigt	100 247	10 326
Snöskottning	45 781	35 781
Summa	462 036	298 459

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 808	-2 808
Bostäder	187 525	53 127
Bostäder VVS	5 836	0
Källarutrymmen	19 750	0
Dörrar och lås/porttele	40 776	5 142
Övriga gemensamma utrymmen	2 300	19 200
VA	13 640	4 676
Ventilation	2 808	2 808
El	28 523	14 958
Hissar	79 334	1 911
Tak	29 634	0
Fasader	89 328	26 120
Fönster	19 322	11 973
Balkonger	64 510	0
Gård/markytor	45 625	0
Garage och p-platser	0	656
Försäkringsärende/vattenskada	20 501	105 766
Temp. rep und eller projekt	9 269	3 509
Summa	661 489	247 038

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	3 938
VA	3 125	0
Värme	0	15 450
El	2 430	13 438
Hissar	306 004	0
Fönster	142 188	0
Summa	453 747	32 825

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	475 925	606 759
Vatten	131 883	102 494
Sophämtning	63 735	70 396
Summa	671 543	779 649

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	10 885	5 430
Fastighetsförsäkringar	73 758	69 009
Bredband	4 416	0
Bredband/Kabeltv	183 756	183 071
Arvode teknisk förvaltning	57 042	0
Fastighetsskatt	98 268	92 910
Summa	428 125	350 420

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	80 078	64 343
Förbrukningsmaterial	21 147	15 393
Programvaror	459	0
Revisionsarvoden	26 250	25 000
Ekonomisk förvaltning	71 565	166 004
Konsultkostnader	344 808	202 440
Summa	544 306	473 180

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	19 335	22 500
Övriga räntekostnader	4 289	4 556
Summa	23 624	27 056

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	209 847 284	209 847 284
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	209 847 284	209 847 284
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 294 673	-13 936 847
Årets avskrivning	-1 357 488	-1 357 826
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 652 161	-15 294 673
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 195 123	194 552 611
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 000 000</i>	<i>52 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	43 000 000
Summa	142 000 000	157 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	189 334	189 334
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 334	189 334
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 800	-47 334
Årets avskrivning	-9 468	-9 467
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 268	-56 800
Utgående restvärde enligt plan	123 066	132 534

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 989 698	3 596 198
Årets inköp	-78 700	393 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 910 998	3 989 698
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-650 303	-498 805
Årets avskrivning	-80 760	-151 497
Utgående ackumulerad avskrivning	-731 063	-650 303
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 179 935	3 339 395

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	-78 700	0
Årets investeringar	157 400	476 138
Omfört till Byggnad	-78 700	-554 838
Summa pågående arbeten	0	-78 700

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	1 016 671	1 016 671
Summa	1 016 671	1 016 671

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	1 239
Skattefordringar	0	78 700
Övriga fordringar	9 679	9 679
Summa	9 679	89 618

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 167	0
Fastighetsskötsel	14 627	0
Försäkringspremier	75 271	0
Kabel-TV	0	45 939
Bredband	3 159	1 347
Förvaltning	19 781	0
Förutbet försäkr premier	0	73 758
Inkomsträntor	15 678	0
Summa	205 683	121 044

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-09-16	0,96 %	1 937 500	2 187 500
Summa			1 937 500	2 187 500
Varav kortfristig del			1 937 500	250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 937 500 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 443	0
Städning	0	4 031
El	53 770	65 672
Vatten	11 316	9 497
Utgiftsräntor	465	1 230
Förutbetalda avgifter/hyror	234 025	0
Summa	306 019	80 430

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2026 beslutades att höja månadsavgiften med 5% från och med 1 februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Göteborg

Anders Lindblad
Styrelseledamot

Ines Klubal
Styrelseledamot

Klara Wannehag
Styrelseledamot

Lars Gustafsson Hessel
Ordförande

Louise Jungmalm
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Jonas Quraishi
Förtroendevald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 10:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 16:26

DOCUMENT ID:

Bku2altaZx

ENVELOPE ID:

rJ_hTetpWe-Bku2altaZx

DOCUMENT NAME:

Brf Renströmska Villan, 769614-9785 - Årsredovisning 2
025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4f12961ede3c8f391d93cff0c7ea775d11fd07c4428a3d6
9871c4090e41fc47e88152ee4040cdb66f5dd2c62c69f0
17968034f15f19cb29224e15fc4067306e8

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. LARS GUSTAFSSON HESSEL lars.gson.hessel@outlook.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:05 24.04.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.35.170
2. LOUISE JUNGMALM olsson_l@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 22:24 24.04.2026 22:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.32.255
3. ANDERS GREGER LINDBLAD anders.lindblad@brfrenstromska.se	 Signed Authenticated	25.04.2026 12:22 25.04.2026 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.210.90
4. Ines Eva Franziska Klubal ines.klubal@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:15 27.04.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 137.61.60.154
5. Klara Wannehag klara.wannehag@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:38 27.04.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.56.166
6. Sara Ryfors sara.ryfors@azets.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:45 27.04.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.0
7. JONAS QURAIISHI jonas.quraishi@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:52 30.04.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.7.78

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Renströmska Villan, org.nr 769614-9785.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Renströmska Villan för år 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 och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 revisionsssed 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:

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Renströmska Villan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

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

Anmärkningar

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23§ lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2025 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 1 juni 2025.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Jonas Quraishi
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 19:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 16:26

DOCUMENT ID:

SyeOh6gF6Wg

ENVELOPE ID:

rk_26xFTbl-SyeOh6gF6Wg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Renströmska Villan 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

0d2f7342b334e47d78a63ff5390a14b5502ce7ce8f52bd2
96e7c84e7f4db69ce807c244918870f634ce4fb5ff1b381
384a83d85fd41ceddb9201fce4f2a4614

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Ryfors sara.ryfors@azets.com	Signed Authenticated	27.04.2026 15:43 27.04.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.92
2. JONAS QURAIISHI jonas.quraishi@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2026 19:18 30.04.2026 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.20

* 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