

# Årsredovisning

för

## Brf Logementet

769637-5653

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Logementet, med säte i Göteborg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2021.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kviberg 28:5 i Göteborg kommun.

Föreningens byggnader består av 102 bostadsrätter samt fyra lokaler i två flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 4 855 kvm och lokalarean (LOA) är ca 182 kvm.

Föreningen har 40 parkeringsplatser i garage och fyra öppna parkeringsplatser. Garageplatserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

#### Lägenhetsfördelning:

32 st	1 rum och kök
50 st	2 rum och kök
20st	3 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 15 mars 2024. Garantitiden är fem år och gäller från 1 februari 2024 till den 1 februari 2029 för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställs inom två år från godkänd entreprenad.

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har fyra uthyrningslokaler. Lokalavtal är tecknat och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Butik/kontor	ja	45	2027-09-01
Nagelsalong	ja	44	2028-11-30
Butik	ja	49	2027-06-13
Fotklinik	ja	44	2027-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och kommer att redovisa moms för uthyrning av lokaler.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Bredablick Teknisk Förvaltning Väst AB gällande teknisk förvaltning.

#### Svanenmärkning

Bostadsrättsföreningen Logementets fastighet Kviberg 28:5 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar.

GA33, avseende parkeringsplatser, innergård och kvartersgata. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är 54/100. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

GA22, avseende väg. Andelstal för gemensamhetsanläggning är 7329/27847. Anläggningen kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

Kostnaden för gemensamhetsanläggningarna bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 222 500 kr/år.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Åsa Gollungberg	Ordförande
	Caroline Svensson	
	Evelina Hurtig	
	Joakim Blomberg	
	Torbjörn Rasmusson	
Suppleanter	Marina Löfqvist	
	Linus Gibson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 14 (13) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Patrik Lunneryd

Linus Palmqvist

#### Revisorer

Per Gillmert ordinarie revisor och Erik Österlund suppleant, verksamma på Förenade Revisorer.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea.

### Ekonomisk plan

Föreningens ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket den 21 april 2023.

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, upprättad 2025.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Värdeår är 2024.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Från och med räkenskapsåret 2026 är det krav på bostadsrättsföreningar att redovisa enligt K3 istället för K2, vilket varit standard fram till nu. Övergången till K3 innebär en anpassning till en mer detaljerad redovisning av fastighetens komponenter. I K2 sågs hela fastigheten som en enhet och den skrevs av på den tekniska livslängden på stommen och alla ev. framtida utbyten av komponenter hänfördes till resultaträkningen.

Under K3 regelverket bryts hela fastighetens ner i komponenter (tak, fasad, hissar etc.) som skrivs av enligt sin beräknade tekniska livslängd. Resultatet blir mer rättvisande redovisningsmässigt, men gör att avskrivningarna blir väsentligt mycket högre än tidigare vilket gör att föreningens ekonomiska resultat blir sämre. Resultatförändringen är dock endast redovisningsmässig, då det inte påverkar de faktiska in- och utbetalningarna på kontot och det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen, vilket innebär att det i praktiken inte blir någon skillnad mot idag.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	121	63
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	19	66
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-3	-5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	137	121

Under året har 15 (42) bostadsrätter överlåtits och en bostadsrätter har upplåtits.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	6 164	3 309	0
Resultat efter finansiella poster	-1 810	-74	0
Soliditet (%)	76,2	75,2	23,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	1 052	509	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	14 468	14 652	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	15 013	15 204	0
Sparande per kvm (kr/kvm)*	187	161	0
Räntekänslighet (%)*	14,3	29,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	197	77	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,0	74,6	0,0

\* Nyckeltal ej tillämpliga under byggnationstiden.

År 2024 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	183 873 769	61 291 231	36 848		-74 122	245 127 726
Disposition av föregående års resultat:			75 570	-149 692	74 122	0
Årets resultat					-1 810 134	-1 810 134
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>183 873 769</b>	<b>61 291 231</b>	<b>112 418</b>	<b>-149 692</b>	<b>-1 810 134</b>	<b>243 317 592</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-149 692
årets förlust	-1 810 134
	<b>-1 959 826</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	151 110
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-15 029
i ny räkning överföres	-2 095 907
	<b>-1 959 826</b>

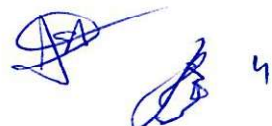
### Resultatdisposition

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 164 135	2 844 131
Övriga rörelseintäkter	3	0	465 086
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 164 135</b>	<b>3 309 217</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 770 511	-705 080
Övriga externa kostnader	5	-610 637	-228 458
Personalkostnader	6	-83 551	-37 650
Avskrivningar		-2 736 883	-1 066 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 201 582</b>	<b>-2 037 888</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>962 554</b>	<b>1 271 329</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		825	17 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 773 513	-1 362 664
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 772 688</b>	<b>-1 345 452</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 810 134</b>	<b>-74 122</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 810 134</b>	<b>-74 122</b>

Resultaträkningen 2024 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	315 311 417	318 048 300
Pågående nyanläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>315 311 417</b>	<b>318 048 300</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>315 311 417</b>	<b>318 048 300</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 597	0
Övriga fordringar	9	3 786 939	4 871 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	121 675	255 621
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 978 211</b>	<b>5 127 245</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 620	2 827 032
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 620</b>	<b>2 827 032</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 979 831</b>	<b>7 954 277</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>319 291 248</b>	<b>326 002 577</b>



## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

245 165 000

245 165 000

Fond för yttre underhåll

112 418

36 848

**Summa bundet eget kapital**

**245 277 418**

**245 201 848**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-149 692

0

Årets resultat

-1 810 134

-74 122

**Summa fritt eget kapital**

**-1 959 826**

**-74 122**

**Summa eget kapital**

**243 317 592**

**245 127 726**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

51 800 000

72 890 000

**Summa långfristiga skulder**

**51 800 000**

**72 890 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

21 090 000

925 000

Leverantörsskulder

1 789 662

2 892 951

Skulder till entreprenör

0

2 094 053

Skatteskulder

158 814

0

Övriga skulder

13

188 007

123 458

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

947 173

1 949 389

**Summa kortfristiga skulder**

**24 173 656**

**7 984 851**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**319 291 248**

**326 002 577**

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 810 134	-74 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 736 883	1 066 700
Förändring skatteskuld/fordran	158 814	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 085 563</b>	<b>992 578</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar exklusive klientkonto	2 347 750	217 789
Förändring av kortfristiga skulder	-4 204 606	2 433 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-771 293</b>	<b>3 643 960</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-137 616 512
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-137 616 512</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	0	200 930 000
Förändring av skulder till kreditinstitut	-925 000	-66 685 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-925 000</b>	<b>134 245 000</b>

### Årets kassaflöde

-1 696 293                      272 448

### Likvida medel och klientkonto

Likvida medel och klientkonto vid årets början	5 230 848	4 958 399
<b>Likvida medel och klientkonto vid årets slut</b>	<b>3 534 555</b>	<b>5 230 847</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltarens klientmedelskonton.



Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader - Stomme och grund	120 år
Byggnader - Fasad tegel	100 år
Byggnader - Stamledning värme	80 år
Byggnader - Stamledning VA, fönster, fönsterdörrar, yttertak, el, balkonger, garage	50 år
Byggnader - Hiss	40 år
Byggnader - Fjärrvärme/undercentral, foga om tegelfasad, ventilation	30 år

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	4 890 489	2 376 815
Hyror lokaler	369 729	150 597
Fastighetsskatt	25 529	10 557
Hyror garage och parkeringsplatser	397 153	171 072
Vatten	67 473	9 500
El	156 501	23 333
Hysesintäkt kabel-tv	217 379	92 498
Avgift andrahandsupplåtelse	30 845	8 945
Övriga intäkter	9 037	814
	<b>6 164 135</b>	<b>2 844 131</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ersättning amortering vid avräkning	0	179 253
Avgiftskompensation	0	285 833
	<b>0</b>	<b>465 086</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	7 486	12 061
Trädgårdsskötsel	35 504	37 570
Serviceavtal	20 000	21 931
Reparationer	142 770	9 615
Fastighetsel	385 202	142 227
Fjärrvärme	401 680	181 906
Vatten- och avlopp	203 984	64 523
Avfallshantering	177 649	84 740
Fastighetsförsäkring	98 375	38 710
Kabel-tv och bredband	207 217	96 676
Parkeringstjänster	28 208	13 871
Övriga kostnader	702	1 250
Underhåll ventilation	15 039	0
Snöröjning/sandning	22 115	0
Systematiskt brandskyddsarbete	16 205	0
Hiss besiktning	8 375	0
	<b>1 770 511</b>	<b>705 080</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Mobil- och IP-telefoni	1 388	681
Revisionsarvode extern revisor	4 037	1 990
Ekonomisk förvaltning	0	25 000
Teknisk förvaltning	191 288	44 781
Övriga externa tjänster	309 457	131 022
Övriga kostnader	0	24 934
Övriga förvaltningskostnader	10 567	50
Fastighetsskatt	43 750	0
	50 150	0
	<b>610 637</b>	<b>228 458</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	63 575	28 650
Sociala avgifter på arvoden	19 976	9 000
	<b>83 551</b>	<b>37 650</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	213 340 000	0
Omklassificeringar	0	213 340 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>213 340 000</b>	<b>213 340 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 066 700	0
Årets avskrivningar	-2 736 883	-1 066 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 803 583</b>	<b>-1 066 700</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	105 775 000	105 775 000
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>105 775 000</b>	<b>105 775 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>315 311 417</b>	<b>318 048 300</b>
Taxeringsvärden byggnader	127 729 000	0
Taxeringsvärden mark	26 286 000	0
	<b>154 015 000</b>	<b>0</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	75 723 488
Inköp	0	137 616 512
Omklassificering	0	-213 340 000
	<b>0</b>	<b>0</b>

AA  
23 4

### Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto förvaltare	3 532 935	2 403 816
Skattekonto	127 033	17 544
Lån förfallodag 27 december, betalda 2 januari 2025	0	879 639
Fodran ej upplåten lägenhet	0	1 570 000
Övriga fordringar	126 971	625
	<b>3 786 939</b>	<b>4 871 624</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	24 363	23 576
Fastighetsförsäkring	34 355	29 665
Teknisk förvaltning	16 991	63 994
Tv och bredband	34 786	34 630
Förebyggande brandskyddsåtgärder	0	16 205
Medlemskap branschorganisation	7 230	8 030
Upplupna hyresintäkter	0	79 521
Övriga förutbetalda kostnader	3 950	0
	<b>121 675</b>	<b>255 621</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	1 620	2 827 032
	<b>1 620</b>	<b>2 827 032</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,97	2026-05-11	21 090 000	22 015 000
Swedbank	3,77	2027-05-11	29 600 000	29 600 000
Swedbank	3,55	2029-05-11	22 200 000	22 200 000
			<b>72 890 000</b>	<b>73 815 000</b>
			21 090 00	
Kortfristig del av långfristig skuld			0	925 000

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 21 090 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 925 000 kr, ingår 925 000 kr i lån som förfaller

### Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Miljöavgift pappersavier	478	475
Depositionsavgifter	122 465	91 000
Moms	65 064	31 983
	<b>188 007</b>	<b>123 458</b>



### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	22 843	718 238
Upplupna styrelsearvoden	58 800	52 525
Upplupna sociala avgifter	18 475	16 502
Avgiftskompensation	144 583	774 752
Förutbetalda avgifter och hyror	421 738	246 330
Vatten	38 273	8 537
Avfallshantering	16 174	13 214
Fjärrvärme	48 828	52 530
El	39 055	33 809
Parkerings tjänst	0	7 952
Revisor	25 000	25 000
Snöröjning	20 408	0
Reparation	6 205	0
Ekonomisk förvaltning extra	86 791	0
	<b>947 173</b>	<b>1 949 389</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
	<b>74 000 000</b>	<b>74 000 000</b>

Årsredovisningen har beslutats 23 april månad 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Göteborg 23.04.2026



Asa Gollungberg  
Ordförande



Evelina Hurtig



Caroline Svensson

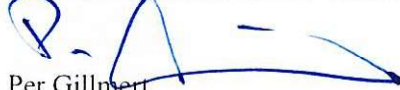


Joakim Blomberg



Torbjörn Rasmusson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-24



Per Gillnert  
auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Logementet  
Org.nr. 769637-5653

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Logementet för år 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 Standard 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

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

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### **Revisorers 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 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 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 den 24 april 2026

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor