

Årsredovisning 2025

Brf Urbani i Hovås

769636-3949



Välkommen till årsredovisningen för Brf Urbani i Hovås

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2018-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-17 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skintebo 391:12	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygghansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 131 bostadsrätter om totalt 8 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 004 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Bolin	Ordförande
Annette Nyström Nordmalm	Styrelseledamot
Klara Lukman	Styrelseledamot
Mats Rune Carlsson	Styrelseledamot
Payam Razdan	Styrelseledamot
Cecilia Fägersten	Suppleant
Linda Oskarsson	Suppleant

Valberedning

Anders Lindahl
Lorita Holzner

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Anders Bolin och Annette Nyström.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
El rörlig	Härryda Energi AB
Lån	Nordea
Nätleverantör el	Ellevio
Sophämtning	Renova
Sophantering + vatten och avlopp	Göteborgs Stad Kretslopp
Teknisk förvaltare	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i SOKO Samfällighetsförening, med en andel på 43%.

Samfälligheten förvaltar garage och gård. Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen Hedtångsvägen som förvaltar GA:60(väg) och föreningens andel är 7,5 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Ny leverantör av teknisk förvaltning, byte från Optimal Service till SBC 2025-04-01.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 187 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 186 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 831 843	7 600 432	6 950 904	6 361 791
Resultat efter fin. poster	-4 470 447	-2 834 097	-3 734 485	-1 853 855
Soliditet (%)	80	81	81	81
Yttre fond	2 667 772	521 639	560 179	314 074
Taxeringsvärde	279 866 000	299 269 000	299 269 000	299 269 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	929	903	823	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	91,0	93,2	90,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 794	12 879	12 964	13 089
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 492	10 562	10 631	10 734
Sparande / kvm totalyta, kr	162	162	159	250
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	91	84	100
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	24	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	128	115	107	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	3,07	2,16	1,39
Räntekänslighet (%)	13,78	14,25	15,75	17,34

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 el och vatten (totalt 642 957 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på ökade avskrivningar till följd av att föreningen under året övergått till redovisningsregelverket K3. Resultatet är därmed i huvudsak av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte föreningens kassaflöde eller likviditet som är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	424 615 000	-	-	424 615 000
Upplåtelseavgifter	27 159 280	-	-	27 159 280
Fond, yttre underhåll	521 639	-	2 146 133	2 667 772
Balanserat resultat	-6 081 581	-2 834 097	-2 146 133	-11 061 811
Årets resultat	-2 834 097	2 834 097	-4 470 447	-4 470 447
Eget kapital	443 380 241	0	-4 470 447	438 909 794

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 061 811
Årets resultat	-4 470 447
Totalt	-15 532 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 728 219
Balanseras i ny räkning	-18 260 477
	-15 532 258

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	7 831 843	7 600 432
Övriga rörelseintäkter		874 571	548 652
Summa rörelseintäkter		8 706 415	8 149 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 756 420	-2 551 369
Övriga externa kostnader	8	-818 954	-713 460
Personalkostnader	9	-185 306	-183 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 093 828	-4 359 732
Summa rörelsekostnader		-9 854 508	-7 808 050
RÖRELSERESULTAT		-1 148 093	341 033
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 910	81 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 391 264	-3 256 978
Summa finansiella poster		-3 322 354	-3 175 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 470 447	-2 834 097
ÅRETS RESULTAT		-4 470 447	-2 834 097

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	539 409 262	545 503 090
Summa materiella anläggningstillgångar		539 409 262	545 503 090
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		539 409 262	545 503 090
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 710	27 587
Övriga fordringar	12	3 097 487	2 515 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	431 135	275 979
Summa kortfristiga fordringar		3 547 332	2 819 452
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 520 194	1 476 253
Summa kassa och bank		2 520 194	1 476 253
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 067 526	5 295 705
SUMMA TILLGÅNGAR		545 476 788	550 798 795

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		451 774 280	451 774 280
Fond för yttre underhåll		2 667 772	521 639
Summa bundet eget kapital		454 442 052	452 295 919
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 061 811	-6 081 581
Årets resultat		-4 470 447	-2 834 097
Summa ansamlad förlust		-15 532 258	-8 915 678
SUMMA EGET KAPITAL		438 909 794	443 380 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	46 790 552	52 480 553
Summa långfristiga skulder		46 790 552	52 480 553
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	58 170 553	53 178 552
Leverantörsskulder		179 616	224 558
Skatteskulder		0	3
Övriga kortfristiga skulder		85 760	48 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 340 513	1 486 803
Summa kortfristiga skulder		59 776 442	54 938 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		545 476 788	550 798 795

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 148 093	341 033
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 093 828	4 359 732
	4 945 735	4 700 765
Erhållen ränta	51 286	81 849
Erlagd ränta	-3 546 387	-3 128 056
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 450 634	1 654 557
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-153 298	2 142
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 563	-216 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 298 899	1 439 920
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-1 000 000
Avyttring av finansiella tillgångar	1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 000 000	-1 000 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-698 000	-698 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-698 000	-698 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 600 899	-258 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 986 111	4 244 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 587 010	3 986 111

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Urbani i Hovås 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, el, 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	0,83 %
Yttertak	3,72 %
Fasader	2,69 %
Balkonger	2,69 %
Fönster	2,11 %
Stamledningar VA	1,73 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,61 %
Ventilation	3,72 %
El	2,11 %
Hissar	3,72 %

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	6 700 008	6 620 247
Hysesintäkter, p-platser	141 998	167 615
Kabel-TV/Bredband	276 672	273 790
Vatten	151 020	121 682
El	491 947	396 576
Övriga intäkter	340 388	27 522
Öres- och kronutjämning	0	-1
Övriga rörelseintäkter (Soko)	604 381	541 653
Summa	8 706 415	8 149 083

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	316 470	349 501
Besiktning och service	160 777	82 956
Städning	129 901	0
Snöskottning	0	7 324
Summa	607 148	439 781

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	688	11 963
Bostäder	1 196	4 519
Bostäder VVS	0	5 751
Lokaler	0	656
Trapphus/port/entr	19 575	3 863
Soprum/miljöanläggning	0	3 563
Dörrar och lås/porttele	35 904	69 183
Övriga gemensamma utrymmen	1 458	4 669
VA	0	3 281
Värme	1 106	6 344
Ventilation	1 106	24 578
El	3 982	5 729
Hissar	19 549	0
Fönster	8 614	0
Gård/markytor	0	-5 400
Försäkringsärende/vattenskada	16 922	0
Summa	110 099	138 697

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilationskontroll OVK	0	85 656
Hissar	0	7 903
Summa	0	93 559

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	957 919	914 706
Vatten	326 578	237 566
Sophämtning	258 071	218 020
Summa	1 542 568	1 370 292

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	114 836	109 479
Bredband	303 109	30 599
Bredband/Kabeltv	0	276 272
Fastighetsskatt	78 660	92 690
Summa	496 605	509 040

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	635 620	557 940
Förbrukningsmaterial	7 031	1 921
Juridiska kostnader	7 613	0
Revisionsarvoden	30 000	30 000
Ekonomisk förvaltning	136 252	123 599
Konsultkostnader	2 438	0
Summa	818 954	713 460

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	144 299	142 266
Sociala avgifter	41 007	41 223
Summa	185 306	183 489

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	-180
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 391 264	3 254 627
Övriga räntekostnader	0	2 531
Summa	3 391 264	3 256 978

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	559 308 908	559 308 908
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	559 308 908	559 308 908
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 805 818	-9 446 086
Årets avskrivning	-6 093 828	-4 359 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 899 646	-13 805 818
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	539 409 262	545 503 090
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>123 335 284</i>	<i>123 335 284</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	221 666 000	224 600 000
Taxeringsvärde mark	58 200 000	74 669 000
Summa	279 866 000	299 269 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 408	5 262
Skattefordringar	14 796	766
Övriga kortfristiga fordringar	10 467	0
Nabo Klientmedelskonto	2 009 620	1 452 497
Borgo	1 057 196	1 057 361
Summa	3 097 487	2 515 886

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 393	143 603
Försäkringspremier	28 929	27 422
Bredband	75 595	70 891
Förvaltning	37 594	34 063
Inkomsträntor	17 624	0
Summa	431 135	275 979

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	0	1 000 000
Summa	0	1 000 000

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2029-10-17	2,80 %	26 601 021	26 601 021
Nordea Hypotek	2027-10-20	2,49 %	20 879 531	26 228 531
Nordea Hypotek	2026-10-21	1,55 %	26 601 021	26 601 021
Nordea Hypotek	2026-11-02	4,48 %	25 879 532	26 228 532
Nordea Hypotek	2026-10-20	2,34 %	5 000 000	
Summa			104 961 105	105 659 105
Varav kortfristig del			58 170 553	53 178 552

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 766 105 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 354	19 249
El	121 123	122 990
Utgiftsräntor	537 426	692 549
Vatten	27 261	22 635
Förutbetalda avgifter/hyror	620 474	603 380
Beräknat revisionsarvode	12 875	26 000
Summa	1 340 513	1 486 803

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	108 086 525	108 086 525

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En extra amortering om 2,5 msek görs på föreningens banklån under januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-08.

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

Göteborg

Anders Bolin
Ordförande

Annette Nyström Nordmalm
Styrelseledamot

Klara Lukman
Styrelseledamot

Mats Rune Carlsson
Styrelseledamot

Payam Razdan
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 09:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 16:19

DOCUMENT ID:

B1f7rv3YZx

ENVELOPE ID:

H1gW7HwhFZg-B1f7rv3YZx

DOCUMENT NAME:

Brf Urbani i Hovås, 769636-3949 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

3395bd2153b4fd86dbc28b1b4e2e8d06cb3ee6d2c8877
5862461244dac829906333f7b4cf3fcec9f9788032210fdd
1773ab09e189693a57eba7cc252877ac082a

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. Anders Bolin andersbolin7@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 16:21 09.03.2026 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.105.55
2. Mats Rune Carlsson mats.cyprus@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 16:26 09.03.2026 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. PAYAM RAZDAN payam.razdan@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 08:27 10.03.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.83.174
4. Klara Johanna Lukman lina.klara@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 08:46 10.03.2026 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.44.252
5. Annette Birgit Nyström Nordmalm annette.nystrom1@outlook.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 09:35 09.03.2026 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.104.134
6. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 09:12 11.03.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.107

* 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 Urbani i Hovås, org.nr 769636-3949.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås 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 30 juni 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

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

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

- 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. 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.
- 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.

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 Bostadsrättsföreningen Urbani i Hovås 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 09:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 16:19

DOCUMENT ID:

HybfQBDnKZe

ENVELOPE ID:

S1ZZQrDhFZg-HybfQBDnKZe

DOCUMENT NAME:

1. RB BRF Urbani i Hovås.pdf

2 pages

SHA-512:

743bec080c396f6c23abadb023551a500feb73dda99e77
629b4c0f8eef2a147d32f007f3aaa82eab7fcfc947ef9b2c
ef5754ef2222278ca59834626bf2b1a405

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	11.03.2026 09:13	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	11.03.2026 09:09	Low	IP: 208.56.29.107

* 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