



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kantkremlan

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Torp 5:6             | 2010    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1934.

Föreningen har 4 bostadsrätter om totalt 304 kvm. Byggnadernas totalyta är 304 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Göran Ramberg             | Ordförande      |
| Anders Haaga              | Styrelseledamot |
| Inga-Britt Sellén         | Styrelseledamot |
| Micaela Stefanie Svensson | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

### Revisorer

Maria Claesson Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Löpande mindre underhåll målning, genomgång av fasadbelysning etc.
- 2020 ● byte av källardörrar  
genomlysning dagvattenledning  
Löpande mindre underhåll målning, genomgång av fasadbelysning etc.
- 2021 ● Löpande mindre underhåll målning, genomgång av fasadbelysning etc.
- 2022 ● Nytt staket
- 2023 ● Mindre löpande underhåll.
- 2024 ● Energideklaration utförd 17:e januari, underhåll tvättstugan, målning, väggputs jobb, slipning av kantsten baksida parkeringsplats

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 6 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 236 338   | 234 951   | 236 968   | 237 583   |
| Resultat efter fin. poster                         | -107 617  | -98 659   | -20 141   | -133 807  |
| Soliditet (%)                                      | 53        | 54        | 55        | 55        |
| Yttre fond                                         | 228 596   | 203 325   | 169 973   | 160 371   |
| Taxeringsvärde                                     | 7 035 000 | 7 536 000 | 7 536 000 | 7 536 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 742       | 742       | 742       | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,2      | 95,7      | 94,7      | -         |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 9 021     | 9 054     | 9 087     | 9 120     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 9 021     | 9 054     | 9 087     | 9 120     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | -156      | -163      | 68        | -227      |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 43        | 51        | 22        | 38        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 145       | 127       | 113       | 91        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 113       | 102       | 97        | 76        |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 301       | 280       | 232       | 205       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,25      | 3,29      | 2,77      | 1,42      |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,15     | 12,20     | 12,24     | -         |

**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.

## Upplysning vid förlust

Reglering av avgifterna samt fortsatt arbete med föreningens kostnader till kommande år.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 4 229 824        | -                                            | -                               | 4 229 824        |
| Upplåtelseavgifter       | 192 965          | -                                            | -                               | 192 965          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 203 325          | -8 081                                       | 33 352                          | 228 596          |
| Balanserat resultat      | -1 233 865       | -90 578                                      | -33 352                         | -1 357 795       |
| Årets resultat           | -98 659          | 98 659                                       | -107 617                        | -107 617         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>3 293 591</b> | <b>0</b>                                     | <b>-107 617</b>                 | <b>3 185 974</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 324 442        |
| Årets resultat                                                     | -107 617          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -33 352           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 465 411</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 465 411</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 236 338         | 234 951         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 5 766           | 891             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>242 104</b>  | <b>235 842</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -146 594        | -148 807        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -55 990         | -60 306         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -60 048         | -40 908         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-262 631</b> | <b>-250 021</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-20 527</b>  | <b>-14 179</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 2 165           | 6 192           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -89 254         | -90 671         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-87 089</b>  | <b>-84 479</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-107 617</b> | <b>-98 659</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-107 617</b> | <b>-98 659</b>  |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 16 | 5 699 043  | 5 759 090  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 5 699 043  | 5 759 090  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 5 699 043  | 5 759 090  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 0          | 15 440     |
| Övriga fordringar                            | 12     | 274 280    | 310 082    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 6 916      | 6 493      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 281 196    | 332 015    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 12 210     | 18 247     |
| Summa kassa och bank                         |        | 12 210     | 18 247     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 293 405    | 350 262    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 5 992 448  | 6 109 353  |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 4 422 789         | 4 422 789         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 228 596           | 203 325           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 651 385</b>  | <b>4 626 114</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 357 795        | -1 233 865        |
| Årets resultat                               |        | -107 617          | -98 659           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-1 465 411</b> | <b>-1 332 524</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>3 185 974</b>  | <b>3 293 591</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 2 742 500         | 2 752 500         |
| Leverantörsskulder                           |        | 4 784             | 9 492             |
| Skatteskulder                                |        | 6 896             | 6 520             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 52 294            | 47 250            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 806 474</b>  | <b>2 815 762</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>5 992 448</b>  | <b>6 109 353</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-20 527</b> | <b>-14 179</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 60 048         | 40 908         |
|                                                                                 | <b>39 521</b>  | <b>26 729</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 165          | 6 192          |
| Erlagd ränta                                                                    | -88 614        | -91 525        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-46 929</b> | <b>-58 605</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 15 016         | -16 664        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 72             | 26 054         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-31 841</b> | <b>-49 215</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                |
| Amortering av lån                                                               | -10 000        | -10 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-10 000</b> | <b>-10 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-41 841</b> | <b>-59 215</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>328 302</b> | <b>387 517</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>286 461</b> | <b>328 302</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kantkremlan 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund    | 1,27 % |
| Yttertak            | 3,13 % |
| Fasader             | 3,03 % |
| Fönster             | 2,51 % |
| Stamledningar VA    | 2,19 % |
| Stamledningar Värme | 1,27 % |
| Styr & övervakning  | 3,66 % |
| El                  | 2,25 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder          | 225 672        | 225 672        |
| Hysesintäkter garage          | 4 500          | 4 500          |
| Hysesintäkter p-plats         | 4 636          | 4 512          |
| Påminnelseavgift              | 60             | 120            |
| Överlåtelseavgift             | 1 470          | 0              |
| Administrativ avgift          | 0              | 147            |
| Öres- och kronutjämning       | 0              | -0             |
| <b>Summa</b>                  | <b>236 338</b> | <b>234 951</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>  | <b>2024</b> |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Övriga intäkter                      | 4 163        | 0           |
| Återbäring försäkringsbolag          | 1 603        | 891         |
| <b>Summa</b>                         | <b>5 766</b> | <b>891</b>  |

| <b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>         | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 13 150        | 0             |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0             | 4 213         |
| Myndighetstillsyn                       | 0             | 4 750         |
| Gårdkostnader                           | 12 797        | 10 307        |
| Förbrukningsmaterial                    | 0             | 5 609         |
| <b>Summa</b>                            | <b>25 947</b> | <b>24 879</b> |

| <b>NOT 5, REPARATIONER</b> | <b>2025</b> | <b>2024</b>  |
|----------------------------|-------------|--------------|
| Installationer             | 0           | 6 875        |
| Tvättstuga                 | 0           | 250          |
| Trapphus/port/entr         | 0           | 900          |
| <b>Summa</b>               | <b>0</b>    | <b>8 025</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025     | 2024         |
|--------------|----------|--------------|
| Tvättstuga   | 0        | 1 768        |
| Ventilation  | 0        | 6 313        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>8 081</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| El                      | 13 182        | 15 426        |
| Uppvärmning             | 43 972        | 38 590        |
| Vatten                  | 34 245        | 31 075        |
| Sophämtning/renhållning | 5 711         | 5 675         |
| <b>Summa</b>            | <b>97 110</b> | <b>90 766</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 16 641        | 10 536        |
| Fastighetsskatt        | 6 896         | 6 520         |
| <b>Summa</b>           | <b>23 537</b> | <b>17 056</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025          | 2024          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 738           | 0             |
| Inkassokostnader                | 463           | 463           |
| Revisionsarvoden extern revisor | 19 500        | 31 875        |
| Föreningskostnader              | 488           | 824           |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 23 324        | 22 378        |
| Överlåtelsekostnad              | 2 058         | 0             |
| Korttidsinventarier             | 0             | 2 208         |
| Administration                  | 2 580         | 2 559         |
| Konsultkostnader                | 5 619         | 0             |
| Bostadsrätterna Sverige         | 1 220         | 0             |
| <b>Summa</b>                    | <b>55 990</b> | <b>60 306</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 89 254        | 90 671        |
| <b>Summa</b>                 | <b>89 254</b> | <b>90 671</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 6 230 566        | 6 230 566        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>6 230 566</b> | <b>6 230 566</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -471 476         | -430 568         |
| Årets avskrivning                             | -60 048          | -40 908          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-531 524</b>  | <b>-471 476</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>5 699 043</b> | <b>5 759 090</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 383 051</i> | <i>2 383 051</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                  |                  |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 3 843 000        | 3 128 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 3 192 000        | 4 408 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>7 035 000</b> | <b>7 536 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 28             | 27             |
| Transaktionskonto | 38 708         | 21 675         |
| Borgo räntekonto  | 235 543        | 288 380        |
| <b>Summa</b>      | <b>274 280</b> | <b>310 082</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader   | 1 230        | 1 220        |
| Förutbet försäkr premier | 5 686        | 5 273        |
| <b>Summa</b>             | <b>6 916</b> | <b>6 493</b> |

#### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2026-09-28               | 3,76 %                  | 850 000             | 850 000             |
| SEB                   | 2026-10-28               | 3,69 %                  | 850 000             | 850 000             |
| SEB                   | 2026-09-28               | 3,76 %                  | 192 500             | 202 500             |
| SEB                   | 2026-07-28               | 3,77 %                  | 850 000             | 850 000             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>2 742 500</b>    | <b>2 752 500</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 742 500           | 2 752 500           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 692 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna kostnader          | 111           | 0             |
| Uppl kostn el               | 1 389         | 1 611         |
| Uppl kostnad Värme          | 5 653         | 5 066         |
| Uppl kostnad Extern revisor | 18 000        | 16 000        |
| Uppl kostn räntor           | 2 757         | 2 117         |
| Uppl kostn vatten           | 2 904         | 2 446         |
| Uppl kostnad Sophämtning    | 546           | 453           |
| Förutbet hyror/avgifter     | 20 934        | 19 557        |
| <b>Summa</b>                | <b>52 294</b> | <b>47 250</b> |

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 2 850 000  | 2 850 000  |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya stadgar är antagna av stämman. Kommer att registreras hos Bolagsverket under 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Göteborg

---

Göran Ramberg  
Ordförande

---

Anders Haaga  
Styrelseledamot

---

Inga-Britt Sellén  
Styrelseledamot

---

Micaela Stefanie Svensson  
Styrelseledamot

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

---

Maria Claesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.06.2026 20:35

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.05.2026 09:50

**DOCUMENT ID:**

HyQEKEhJGe

**ENVELOPE ID:**

HJ-VK43JMg-HyQEKEhJGe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kantkremlan, 769618-2414 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

b288a2d5eab0bf1fed68900a311473954e64caab506c31cf4dce148a311f1f4402a8a75776572d9b847080b122786f02b10a5a549a60b26523a6933fe84c20ab

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. INGA-BRITT SELLÉN<br>ibsell@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated | 21.05.2026 11:58<br>21.05.2026 11:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.153.85   |
| 2. MICAELA STEFANIE SVE<br>NSSON<br>miccsat@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 21.05.2026 14:03<br>21.05.2026 14:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.153.26   |
| 3. GÖRAN RAMBERG<br>goran.ramberg@yahoo.se            |  Signed<br>Authenticated | 21.05.2026 22:32<br>21.05.2026 22:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.61    |
| 4. ANDERS HAAGA<br>anders.haaga@skf.com               |  Signed<br>Authenticated | 12.06.2026 15:22<br>12.06.2026 07:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.214.153.186 |
| 5. Maria Katarina Claesson<br>maria@trevirevision.se  |  Signed<br>Authenticated | 29.06.2026 20:35<br>29.06.2026 20:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.20.31.82     |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kantkremlan

Org.nr. 769618-2414

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kantkremlan 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 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.

#### Uppgifter av särskild betydelse

Föreningen saknar underhållsplan,

#### 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 upphöra med verksamheten.

#### 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. 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, förfälskning, 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 Kantkremlan 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.06.2026 20:34

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 21.05.2026 09:50

**DOCUMENT ID:**

BJbmEt4nJze

**ENVELOPE ID:**

HkzNK4hJMx-BJbmEt4nJze

**DOCUMENT NAME:**

2025 Brf Kantkremlan RB.pdf

3 pages

**SHA-512:**

4f86591825d2536c576adab6bebb19575dbf31df3a94b6  
9a05b673693d93701d82be08a38431cb594a09270e810  
7780a6dafc5f169015da6d6e7f59cb35aba30

## Activity log

| RECIPIENT                  | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS         |
|----------------------------|---------------|------------------|--------|-----------------|
| 1. Maria Katarina Claesson | Signed        | 29.06.2026 20:34 | eID    | Swedish BankID  |
| maria@trevirevision.se     | Authenticated | 29.06.2026 20:33 | Low    | IP: 62.20.31.82 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed