
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Drejaren i Göteborg
Org nr: 769621-6725

2025-01-01 – 2025-12-31

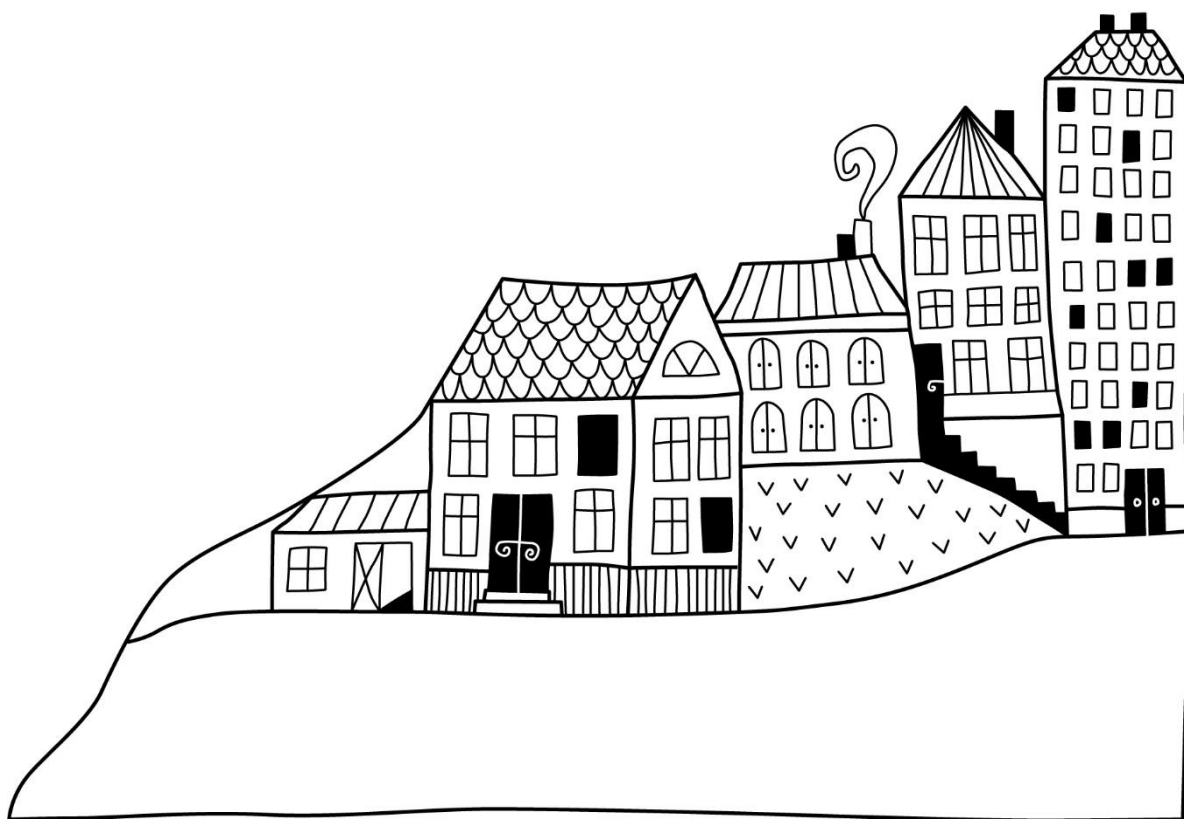


Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Drejaren i Göteborg får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-14. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-24.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 376 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 76 m², vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 13:4 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 80 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Kvillegatan 27-37 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	29
2 rok	16
3 rok	10
4 rok	25
Summa:	80

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokal	1
Garage	42*

*Enligt Ekonomisk plan 45 men har byggt om 3platser till ett säkert förråd för MC och El-cyklar etc.

Total tomtarea	2 566 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 415 m ²
Total bostadsarea	5 415 m ²
Lokaler hyresrätt	76 m ²
Garagelokaler	1 427 m ²
Total lokalarea	1 503 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 76m²

Årets taxeringsvärde	163 040 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	174 490 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Medi's Ladies AB	76	2028-01-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,22 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Riksbyggen – Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen – Teknisk förvaltning
Riksbyggen – Fastighetsservice
Kone AB - Hissar
Telia Sonera – Kabel-TV, bredband
SafeTeam - Taggar och porttelefon

Föreningen är medlem i Porslinsfabrikens samfällighetsförening som bildades 2012-04-30, verksamheten avser förvaltning av gemensamt garage, sopsug, innergård samt bullerskärmar.
Dessutom fördelar samfälligheten ut kostnaderna för vatten.

Porslinsfabrikens samfällighetsförening	GA11	GA20	GA21	Vatten
Bostadsrättsföreningen Fältspaten	25%	37%	40%	Fördelning enligt förbrukning
Bostadsrättsföreningen Flintgodset	21%	31%	32%	Fördelning enligt förbrukning
Bostadsrättsföreningen Drejaren	5%	22%	28%	Fördelning enligt förbrukning
Bostadsrättsföreningen Fajansen	15%	10%	0%	
Bostadsrättsföreningen Stengodset	34%	0%	0%	

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 158 tkr och planerat underhåll för 164 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	45 264
Husropp utvändigt	118 931

Styrelsens ord:

Styrelsens arbete

Vid stämman 2025 slutade Birgitta Skatt i styrelsen och ersattes av Neelu George, under hösten avgick Mikael Westerdahl ur styrelsen. Förändringar är naturlig, och bra men innehåller samtidigt utmaningar. Arbetsuppgifter måste omfördelas och att växa in i styrelsearbetet tar en tid. Vi har jobbat vidare med att förtydliga vilka roller och ansvar som behövs i styrelsen och dela upp ansvaret mellan oss. Med tydligt dokumenterade roller blir det enklare att fördela arbetet och identifiera vilka kompetenser som behövs då någon lämnar styrelsen.

En uppgift som styrelsen har är att godkänna medlemsansökningar och vi har under 2025 fått 11 nya medlemmar i föreningen.

Avtal

Föreningen har sedan start anlitat Riksbyggen som förvaltare och samarbetet har i stort sett fungerat bra. Det underlättar även att övriga föreningar runt gården också använder Riksbyggen samt att den samfällighet Drejaren, Flintgodset och Fältspaten har gemensamt också använder Riksbyggen. Då avtalet med Riksbyggen löpte ut 2025-12-31 valde vi att våren 2025 säga upp det, i syfte att teckna ett nytt avtal, där vi gjorde mindre ändringar. Det nuvarande avtalet gäller från 2026-01-01 till 2027-12-31.

Förutom avtal med Riksbyggen har föreningen cirka 15 avtal med leverantörer av olika tjänster, som antingen är löpande eller är tecknade på viss tid. Vi ser kontinuerligt över våra avtal för att ha så bra villkor som möjligt. Bland dessa kan nämas att vi tecknade ett nytt avtal med Telia om tjänster för bredband och media, som minskade kostnaderna väsentligt.

Aktiviteter under året

Några av de aktiviteter som styrelsen jobbat och genomför under året är: Då vi haft indikationer på att fasadplattor kan vara bristfälligt monterade och eventuell skulle kunna lossa lät vi ett företag genomföra en inspektion på en del av fasaden. Resultatet av undersökningen var positivt och tyder inte på att det finns någon risk för att plattor ska lossa. En del av fasaden, mot Herkulesgatan, och gaveln mot norr har tvättats. Obligatorsk Ventilationskontroll, OVK har genomförts, likaså energideklaration av fastigheten samt radonmätning. Nya, dubbla cykelställ har satts in i vårt eget cykelrum "P9294" för att utöka kapacitetet och vi har inför ny rutin för att ha kontroll på debitering av avgifter i cykelrummet.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Hagman	Ordförande	2026
Mats Boogh	Ledamot	2026
Mikael Westerdahl	Vice ordförande	2025
Gudrun Emilsdottir	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan-Inge Andersson	Suppleant	2026
Neelu George	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adact Revisor Björn Thunholm	Auktoriserad revisor	2026
Stefan Jarkvist	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alice Jansson	2026
Bengt Eriksson	2026
Roxana Razavi	2026
Saila Stavén	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 687	4 510	4 277	4 187	4 081
Resultat efter finansiella poster*	-135	175	385	324	238
Soliditet %*	80	79	78	78	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	84	85	84	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	737	710	675	658	645
Energikostnad kr/kvm*	122	111	81	78	83
Sparande kr/kvm*	203	234	254	239	227
Skuldsättning kr/kvm*	5 302	5 497	5 765	5 815	6 010
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 774	7 023	7 365	7 429	7 678
Räntekänslighet %*	9,2	9,9	10,9	11,3	11,9

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Föreningens redovisade förlust beror huvudsakligen på ökade räntekostnader samt högre driftkostnader jämfört med tidigare år. Den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde och föreningens ekonomi bedöms som stabil och långsiktigt hållbar.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:



Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 221 000	9 400 000	5 992 538	-5 485 746	175 347
Disposition enl. årsstämmobeslut				175 347	-175 347
Reservering underhållsfond			1 130 000	-1 130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-164 194	164 194	
Årets resultat					-134 941
Vid årets slut	140 221 000	9 400 000	6 958 344	-6 276 205	-134 941

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 310 399
Årets resultat	-134 941
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 130 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	164 194
Summa	-6 411 146

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 411 146**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 687 437	4 509 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 303	50 110
Summa rörelseintäkter		4 753 740	4 559 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 212 414	-1 818 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 436	-456 536
Personalkostnader	Not 6	-144 820	-153 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 375 719	-1 377 476
Summa rörelsekostnader		-4 205 390	-3 806 754
Rörelseresultat		548 351	752 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 702	50 464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-701 994	-628 007
Summa finansiella poster		-683 291	-577 543
Resultat efter finansiella poster		-134 941	175 347
Årets resultat		-134 941	175 347



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	184 881 744	186 183 745
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	384 524	458 242
Summa materiella anläggningstillgångar		185 266 267	186 641 987
Summa anläggningstillgångar		185 266 267	186 641 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 762	2 742
Övriga fordringar	Not 10	328 662	252 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	188 550	170 808
Summa kortfristiga fordringar		519 974	426 317
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 078 398	2 003 453
Summa kassa och bank		2 078 398	2 003 453
Summa omsättningstillgångar		2 598 372	2 429 770
Summa tillgångar		187 864 639	189 071 757



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	149 621 000	149 621 000
Fond för yttre underhåll	6 958 344	5 992 538
Summa bundet eget kapital	156 579 344	155 613 538
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 276 205	-5 485 746
Årets resultat	-134 941	175 347
Summa fritt eget kapital	-6 411 146	-5 310 399
Summa eget kapital	150 168 199	150 303 139
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	30 853 648
Summa långfristiga skulder	30 853 648	32 678 942
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 825 294
Leverantörsskulder		229 518
Skatteskulder	Not 13	45 300
Övriga skulder	Not 14	90 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	652 205
Summa kortfristiga skulder	6 842 792	6 089 675
Summa eget kapital och skulder	187 864 639	189 071 757



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	548 351	752 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 375 719	1 377 476
	1 924 070	2 130 366
Erhållen ränta	2 235	50 464
Erlagd ränta	-722 508	-624 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 203 798	1 556 427
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-77 190	-41 431
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	298 337	-561 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 424 945	953 133
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	230 712
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	230 712
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 350 000	-1 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 350 000	-1 850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	74 945	-666 155
Likvida medel vid årets början	2 003 453	2 669 608
Likvida medel vid årets slut	2 078 398	2 003 453
Kassa och Bank BR	2 078 398	2 003 453



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 565 852	3 436 265
Hyror, lokaler	151 048	138 360
Hyror, garage	567 542	571 310
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-60 562	-76 533
Rabatter	0	-200
Vattenavgifter	220 104	173 291
Elavgifter	204 431	234 446
Debiterad fastighetsskatt	1 738	1 716
Övriga ersättningar	37 290	30 900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-21
Summa nettoomsättning	4 687 437	4 509 535

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	66 303	50 110
Summa övriga rörelseintäkter	66 303	50 110

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-164 194	-64 598
Reparationer	-158 085	-140 743
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-10 400	-34 900
Samfällighetsavgifter	-240 269	-291 574
Försäkringspremier	-96 344	-98 507
Kabel- och digital-TV	-294 174	-268 243
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 169
Serviceavtal	-126 090	-111 153
Obligatoriska besiktningar	-152 606	-10 214
Bevakningskostnader	-13 663	0
Ersättningar till hyresgäster	-1 436	0
Förbrukningsinventarier	-85 227	-2 599
Vatten	-175 490	-131 754
Fastighetsel	-488 281	-421 369
Hushållsel	-504	0
Uppvärmning	-179 820	-212 446
Sophantering och återvinning	-1 782	0
Förvaltningsarvode drift	-24 049	-29 713
Summa driftskostnader	-2 212 414	-1 818 981

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-367 258	-353 368
Lokalkostnader	-1 300	-2 500
IT-kostnader	-8 085	-11 880
Arvode, yrkesrevisorer	-27 754	-27 024
Övriga försäljningskostnader	-4 474	-4 027
Övriga förvaltningskostnader	-11 713	-19 180
Kreditupplysningar	-5 481	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 634	-12 893
Representation	0	-4 837
Kontorsmateriel	-1 605	-6 273
Telefon och porto	0	-2 513
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-35
Medlems- och föreningsavgifter	-7 190	-7 190
Bankkostnader	-4 944	-4 775
Övriga externa kostnader	0	-41
Summa övriga externa kostnader	-472 436	-456 536

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-110 544	-107 640
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 056	-9 360
Sociala kostnader	-27 220	-36 762
Summa personalkostnader	-144 820	-153 762

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 292 131	-1 292 131
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 870	-9 870
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 212	-28 736
Avskrivning Installationer	-52 506	-46 738
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 375 719	-1 377 476

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	155 055 713	155 055 713
Mark	45 300 000	45 300 000
Tillkommande utgifter	197 400	197 400
	200 553 113	200 553 113
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	200 553 113	200 553 113

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-14 320 019	-13 027 888
Tillkommande utgifter	-49 350	-39 480
	-14 369 369	-13 067 368
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 292 131	-1 292 131
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-9 870	-9 870
	-1 302 001	-1 302 001
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 671 370	-14 369 369
Restvärde enligt plan vid årets slut	184 881 744	186 183 744

Varav

Byggnader	139 443 563	140 735 694
Mark	45 300 000	45 300 000
Tillkommande utgifter	138 180	148 050

Taxeringsvärden

Bostäder	162 000 000	171 000 000
Lokaler	1 040 000	3 490 000

Totalt taxeringsvärde*varav byggnader**varav mark***163 040 000***127 917 000**35 123 000***174 490 000***127 357 000**47 133 000***Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	287 363	287 363
Installationer	525 061	755 772
	812 424	1 043 135
Årets anskaffningar		
Installationer	0	
Bilar och andra transportmedel		-230 712
	0	-230 712
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	812 424	812 423
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-266 151	-41 293
Installationer	-88 031	-237 415
	-354 182	-278 708
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 212	-28 737
Installationer	-52 506	-46 738
	-73 718	-75 475
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-266 151	-266 151
Installationer	-88 031	-88 031
	-354 182	-354 182
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-354 182	-354 182
Restvärde enligt plan vid årets slut	384 524	458 242
Varav		
Inventarier och verktyg	0	21 212
Installationer	384 524	437 030

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	273 728	244 442
Momsfordringar	3 569	8 324
Andra kortfristiga fordringar	51 365	0
Summa övriga fordringar	328 662	252 766

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	16 467	0
Förutbetalda försäkringspremier	41 113	38 786
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 038	91 814
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 204	24 773
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 727	15 434
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 550	170 808

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	36 678 942	38 028 942
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–5 825 294	–5 350 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 853 648	32 678 942

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,45%	2026-11-18	5 675 294,00	0,00	100 000,00	5 575 294,00
NORDEA	2,80%	2027-12-15	5 872 764,00	0,00	0,00	5 872 764,00
NORDEA	2,69%	2028-10-18	5 100 000,00	0,00	1 100 000,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2028-12-30	21 380 884,00	0,00	150 000,00	21 230 884,00
Summa			38 028 942,00	0,00	1 350 000,00	36 678 942,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 5 825 294 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	45 300	69 800
Summa skatteskulder	45 300	69 800

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	77 378	0
Övriga skulder	25 249	37 140
Skuld för moms	-12 151	-4 593
Summa övriga skulder	90 476	32 547

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 635	27 128
Upplupna räntekostnader	37 737	58 251
Upplupna elkostnader	61 366	58 594
Upplupna värmekostnader	21 143	24 168
Upplupna revisionsarvoden	25 700	25 700
Upplupna styrelsearvoden	72 016	70 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 541	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 067	213 591
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	652 205	477 933

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	51 157 000	51 157 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-01.

Årsredovisningen undertecknas

Gustav Hagman

Mats Boogh

Gudrun Emilsdottir

Vår revisionsberättelse har lämnats

Adact

Björn Thunholm
Auktoriserad revisor

Stefan Jarlkvist
Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557575673863

Document

Årsredovisning Brf Drejaren 2025

Main document

22 pages

Initiated on 2026-04-17 11:30:14 CEST (+0200) by Parisa Olsson (PO)

Finalised on 2026-04-21 21:57:20 CEST (+0200)

Initiator

Parisa Olsson (PO)

Riksbyggen

parisa.olsson@riksbyggen.se

Signatories

Gustav Hagman (GH)

ghagman@drejaren.se

+46728895477



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Gustav Hagman"

Signed 2026-04-21 15:17:48 CEST (+0200)

Gudrun Emilsdottir (GE)

gemils@drejaren.se

+46703878065



The name returned by Swedish BankID was "GUDRUN EMILSDOTTIR"

Signed 2026-04-20 12:17:36 CEST (+0200)

Björn Thunholm (BT)

bjorn.thunholm@adact.se

+46706007076



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN THUNHOLM"

Signed 2026-04-21 21:57:20 CEST (+0200)

Mats Boogh (MB)

mats.boogh@hotmail.com

+46707906956



The name returned by Swedish BankID was "MATS HENRY BOOGH"

Signed 2026-04-17 11:35:56 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575673863

Stefan Jarkvist (SJ)
stefan.jarkvist@telia.com
+46701609173



The name returned by Swedish BankID was "Stefan Olof Jarkvist"
Signed 2026-04-21 16:21:23 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drejaren i Göteborg
Org.nr. 769621-6725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Drejaren i Göteborg för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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:

- 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.

- 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.

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

- 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.

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drejaren i Göteborg 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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:

- 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.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Adact Revisorer & Konsulter AB

Björn Thunholm
Auktoriserad revisor

Stefan Jarkvist
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557575242858

Document

BRF Drejaren Revisionsberättelse 2025

Main document

2 pages

Initiated on 2026-04-13 15:19:14 CEST (+0200) by Parisa Olsson (PO)

Finalised on 2026-04-21 21:58:41 CEST (+0200)

Initiator

Parisa Olsson (PO)

Riksbyggen

parisa.olsson@riksbyggen.se

Signatories

Björn Thunholm (BT)

bjorn.thunholm@adact.se

+46706007076



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN THUNHOLM"

Signed 2026-04-21 21:58:41 CEST (+0200)

Stefan Jarkvist (SJ)

stefan.jarkvist@telia.com

+46701609173



The name returned by Swedish BankID was "Stefan Olof Jarkvist"

Signed 2026-04-13 16:22:45 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



BRF Drejaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Drejaren i Göteborg i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

