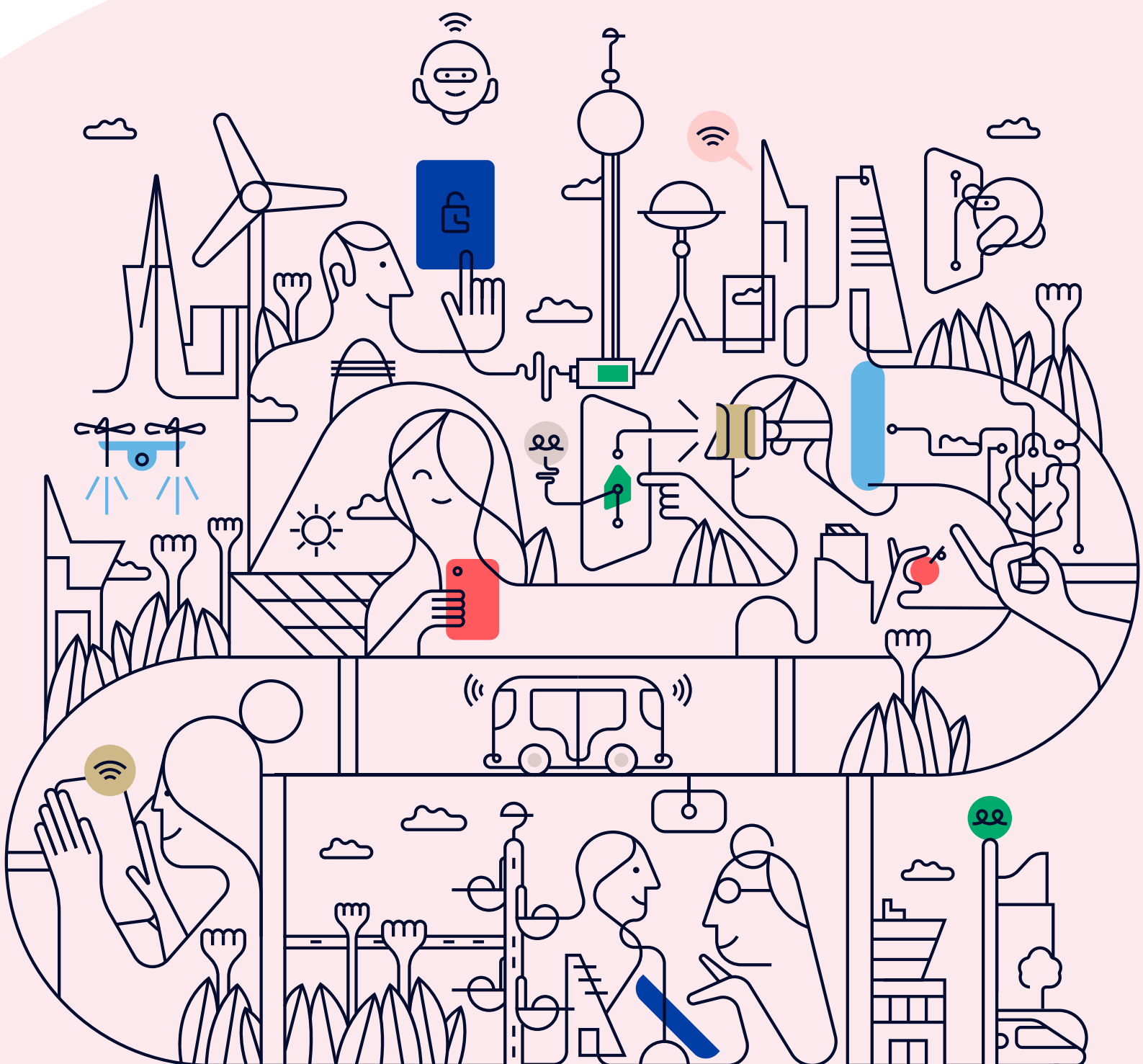




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-14 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
Kålltorp 94:1	2002	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 340 kvm.

Styrelsens sammansättning

Victor Nässlander	Ordförande
Frida Christina Andreasson	Styrelseledamot
Jessica Karlsson	Styrelseledamot
Stefan Pettersson	Styrelseledamot

Valberedning

Nicolas Maxant Gyllström

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsensledamöter, två i föreningen.

Revisorer

Martin Nilsson Auktoriserad revisor Moore Ranby AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-04. Anta nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1984** ● Renovering av balkonger - De 17 balkongerna är i bra skick, renoverades 1984
- 1992** ● Rörstambyte - Vatten- och avloppsstammar utbytta
- 1993** ● Omläggning av tak - Tak renoverat. I bra skick.
Elstambyte - Matarledningar (stammar) och gruppcentraler i bra skick. Renoverat
- 2004** ● Fasadrenovering - Ny tilläggsisolering och omputsning.
- 2006** ● Ventilationssystem uppgraderad - Samtliga lägenheter utrustade med motoriserade fläktar samt utbyte av styrutrustning.
- 2009** ● Ommålning plåtdetaljer på tak - Blästring samt ommålning av plåtdetaljer på tak enligt gällande föreskrifter och rekommendationer.
- 2010** ● Underhållsmålning balkongplattor - Skyddsmålning av balkongplattor för att förhindra korrosion. Även ommålning av balkongfrontar
Renovering källartrappa - Renovering utvändig källartrappa samt stödmurar vid nedfart till garageplatser
- 2011** ● Teleportanläggning - Uppgradering av teleportanläggning till nyare modell.
- 2012** ● Ventilbyte - Byte av tilluftsventiler i samtliga lägenheter som en åtgärd för att komma tillrätta med förhöjda radonvärden.
- 2013** ● Ommålning källarfönster och garageportar - Underhållsmålning av källarfönster samt garageportar
- 2013-2014** ● Upprustning gård - Ny plattsättning på gård. Utökad uteplats. Installation av belysning. Ny och omplantering av växter
- 2017** ● Relining avloppsledning - Relining av stamledning under hus
- 2018** ● Nya armaturer - Byte av belysningsarmaturer i källare och trapphus. Även kompletterande belysning utomhus.
- 2021** ● Utbyte av termostater - Byte av samtliga termostater samt byte av 11 underdimensionerade radiatorer

- 2024** ● Utbyte och målning av alla plåtdetaljer på fastighetens och miljörummets tak
Utbyte av samtliga hänggrännor och stuprör på fastighet och miljörum
Radonutredning i 2 lägenheter samt hela källarplan
Mindre fasadrenovering i anslutning till cykelrum
Tvätt av plattbeläggning utanför entréer
Tvätt av fasaden på fastighet och miljörum
Omläggning av yttertak på fastighet och miljörum

Planerade underhåll

- 2025** ● Belysningsarmatur utbytt i Miljörum
Radonåtgärder. Arida fläktar installerade i tre lägenheter
Uppdaterat skyddsrum, besiktigat med tillhörande åtgärder
Elkontroll med tillhörande åtgärder

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av lån och flytt av lån ifrån Nordea till Handelsbanken. Detta för att få till en bättre ränta samt utöka lånet med ca 400 000:- för nytt låssytesm samt passagesystem under 2026. Vi utökade lånet med 400 000:- men har fortfarande en lägre totalkostnad för våra lån pga ränteändringar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Nytt grönyteskötsel-och snöavtal tecknat med Hedås Fastighetsservice AB oktober 2025.

Övriga uppgifter

Utifrån den radonmätningen som utförts historiskt har Radonåtgärder utförts i tre lägenheter under 2025. Uppföljning på detta sker under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 410 407	1 318 330	1 205 933	1 147 677
Resultat efter fin. poster	-129 728	-2 427 366	55 664	219 581
Soliditet (%)	59	59	75	70
Yttre fond	211 004	1 080 663	895 984	684 980
Taxeringsvärde	31 309 000	34 353 000	34 353 000	34 353 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 006	922	847	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	92,2	92,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 640	4 689	2 843	3 589
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 571	4 619	2 801	3 535
Sparande / kvm totalyta, kr	173	153	205	313
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	23	24	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	142	121	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	53	49	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	218	195	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	4,41	3,31	-
Räntekänslighet (%)	4,61	5,08	3,36	-

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

År 2024 gjorde vi en tak renovering och gick med förlust på 2 427 366 kr. I år 2025 har vi inga stora underhållskostnader och vi gör ett underskott på endast 129 728 kr. Förlusten i år beror på avskrivningar som uppgår till 192 756 kr. Dessa påverkar ej vår likviditet/kassaflöde. Exkluderar vi avskrivningar från resultatet gör vi ett positivt resultat på 63 028 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 644 572	-	-	9 644 572
Upplåtelseavgifter	2 824 097	-	-	2 824 097
Fond, yttre underhåll	1 080 663	-1 080 663	211 004	211 004
Balanserat resultat	-1 593 859	-1 346 703	-211 004	-3 151 566
Årets resultat	-2 427 366	2 427 366	-129 728	-129 728
Eget kapital	9 528 107	0	-129 728	9 398 379

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 940 562
Årets resultat	-129 728
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 004
Totalt	-3 281 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	169 438
Balanseras i ny räkning	-3 111 856

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	1 410 407	1 318 330
Övriga rörelseintäkter	3	2 995	1 683
Summa rörelseintäkter		1 413 402	1 320 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 022 107	-3 111 564
Övriga externa kostnader	9	-110 994	-224 232
Personalkostnader	10	-16 572	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 756	-192 756
Summa rörelsekostnader		-1 342 429	-3 541 694
RÖRELSERESULTAT		70 973	-2 221 681
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 383	14 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-206 084	-219 725
Summa finansiella poster		-200 701	-205 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 728	-2 427 366
ÅRETS RESULTAT		-129 728	-2 427 366

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	14 904 077	15 096 833
Summa materiella anläggningstillgångar		14 904 077	15 096 833
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 906 877	15 099 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 428	3 428
Övriga fordringar	14	845 867	889 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	86 182	86 026
Summa kortfristiga fordringar		935 477	978 988
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 966	4 951
Summa kassa och bank		4 966	4 951
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		940 443	983 939
SUMMA TILLGÅNGAR		15 847 320	16 083 572

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 468 669	12 468 669
Fond för yttre underhåll		211 004	1 080 663
Summa bundet eget kapital		12 679 673	13 549 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 151 566	-1 593 859
Årets resultat		-129 728	-2 427 366
Summa fritt eget kapital		-3 281 294	-4 021 225
SUMMA EGET KAPITAL		9 398 379	9 528 107
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 671 750	953 384
Summa långfristiga skulder		2 671 750	953 384
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 453 384	5 235 750
Leverantörsskulder		98 826	124 045
Skatteskulder		44 190	42 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	180 791	200 006
Summa kortfristiga skulder		3 777 191	5 602 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 847 320	16 083 572

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	70 973	-2 221 681
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	192 756	192 756
	263 729	-2 028 925
Erhållen ränta	5 383	14 040
Erlagd ränta	-234 324	-209 011
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 788	-2 223 896
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-559	-78 386
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 284	75 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 945	-2 226 917
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-64 000	-64 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64 000	2 436 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-44 055	209 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	852 857	643 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	808 802	852 857

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 kabel-tv, 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:

Byggnad	1,06 - 1,07 %
---------	---------------

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 327 716	1 218 096
Hysesintäkter garage	22 630	19 710
Hysesintäkter p-plats	34 638	49 341
Påminnelseavgift	60	120
Pantsättningsavgift	1 176	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Andrahandsuthyrning	21 247	23 899
Summa	1 410 407	1 318 330

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 995	1 683
Summa	2 995	1 683

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	31 172	28 756
Städning enligt avtal	62 097	59 582
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	13 750
Brandskydd	13 418	0
Myndighetstillsyn	16 400	0
Gårdkostnader	3 079	0
Snöröjning/sandning	4 275	11 872
Serviceavtal	1 250	0
Förbrukningsmaterial	0	1 234
Summa	131 691	115 194

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 631	2 394
Dörrar och lås/porttele	0	7 062
Elinstallationer	17 331	8 500
Fasader	1 925	11 529
Fönster	0	4 775
Summa	20 887	34 260

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	169 438	0
Tak	0	2 439 000
Summa	169 438	2 439 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	35 803	31 048
Uppvärmning	155 793	190 542
Vatten	70 271	71 169
Sophämtning/renhållning	44 286	32 362
Summa	306 153	325 121

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 164	30 164
Tomträttsavgäld	280 288	94 637
Kabel-TV	39 296	29 328
Fastighetsskatt	44 190	42 280
Korr. fastighetsskatt	0	1 580
Summa	393 938	197 989

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 475
Juridiska åtgärder	6 250	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	9 017
Revisionsarvoden extern revisor	30 770	30 359
Föreningskostnader	2 500	2 190
Förvaltningsarvode enl avtal	57 998	55 654
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	1 764	4 300
Administration	1 609	1 790
Konsultkostnader	0	113 429
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
Summa	110 994	224 232

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	15 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	1 572	3 142
Summa	16 572	13 142

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	206 084	219 185
Dröjsmålsränta	0	51
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	489
Summa	206 084	219 725

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 171 288	18 171 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 171 288	18 171 288
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 074 455	-2 881 699
Årets avskrivning	-192 756	-192 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 267 211	-3 074 455
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 904 077	15 096 833
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 509 000	15 710 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	18 643 000
Summa	31 309 000	34 353 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 031	41 628
Transaktionskonto	239 557	224 592
Borgo räntekonto	564 279	623 314
Summa	845 867	889 534

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 640	6 130
Förutbet försäkr premier	478	0
Förutbet kabel-TV	9 992	9 824
Förutbet tomträttsavgäld	70 072	70 072
Summa	86 182	86 026

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2024-10-16	1,34 %		953 384
Nordea Hypotek AB	2027-12-30	2,74 %	2 735 750	2 735 750
Stadshypotek	2026-03-10	2,59 %	2 500 000	2 500 000
Nordea	2026-10-16	2,73 %	889 384	
Summa			6 125 134	6 189 134
Varav kortfristig del			3 453 384	5 235 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 405 134 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	2 823	2 661
Uppl kostnad Värme	19 832	20 234
Uppl kostn räntor	9 086	37 326
Uppl kostn vatten	6 100	5 636
Uppl kostnad Sophämtning	5 686	3 067
Uppl kostnad arvoden	15 000	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 714	3 142
Förutbet hyror/avgifter	117 550	117 940
Summa	180 791	200 006

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

11 393 000

2024-12-31

11 393 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete kring nytt Låssystem/passagesystem inledd. Kommer ske under 2026. Låssystem kommer bytas ut i fastigheten. Genomförs av LåsInvest och passagesystem med taggsystem till alla ytterdörrar sker av SafeTeam. Arbete påbörjades under 2025 men kommer slutföras under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Göteborg

Victor Nässlander
Ordförande

Frida Christina Andreasson
Styrelseledamot

Jessica Karlsson
Styrelseledamot

Stefan Pettersson
Styrelseledamot

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

Moore Ranby AB
Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 14:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:

SyWhrMPxze

ENVELOPE ID:

SyW3rGwlfg-SyWhrMPxze

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 13, 769608-80
74 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

2a94d2dab9d13d1d0787160d3b910bc76fb1deaea5f61a
53ca0e6f61191a05434e59f1b3f8268c4ee4fe5046e66fd
8e9123e27be0a71932762ef7407630b25ef

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. JESSICA KARLSSON jessica.ma.karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 20:11 01.06.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.82
2. VICTOR NÄSSLANDER v.nasslander@live.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 20:17 29.05.2026 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.127.61
3. STEFAN PETTERSSON steffo60@telia.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 20:38 01.06.2026 20:37	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.127.80
4. Frida Christina Andreasson frida.andreasson90@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 09:48 02.06.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.165.186.86
5. Erik Martin Nilsson martin.nilsson@moorewedn.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 14:54 02.06.2026 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

* 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 Ahrenbergsgatan 13

Org.nr 769608-8074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ahrenbergsgatan 13 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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.

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 Ahrenbergsgatan 13 för räkenskapsåret 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:

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

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Moore Ranby AB

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 14:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:

H1WWnHGDgfx

ENVELOPE ID:

r1b2SzwgGg-H1WWnHGDgfx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ahrenbergsgatan 13 2025.pdf
3 pages

SHA-512:

fbe6fac7d25daa53b54bb9c5942515a35c1bb4aea9944f
e99884049993f153c24e74a511d8657f194f83012d6ac1
343fea79dd936c413f0efc8589590b18c745

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Martin Nilsson	Signed	02.06.2026 14:53	eID	Swedish BankID
martin.nilsson@mooresweden.se	Authenticated	02.06.2026 14:51	Low	IP: 212.247.101.234

* 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