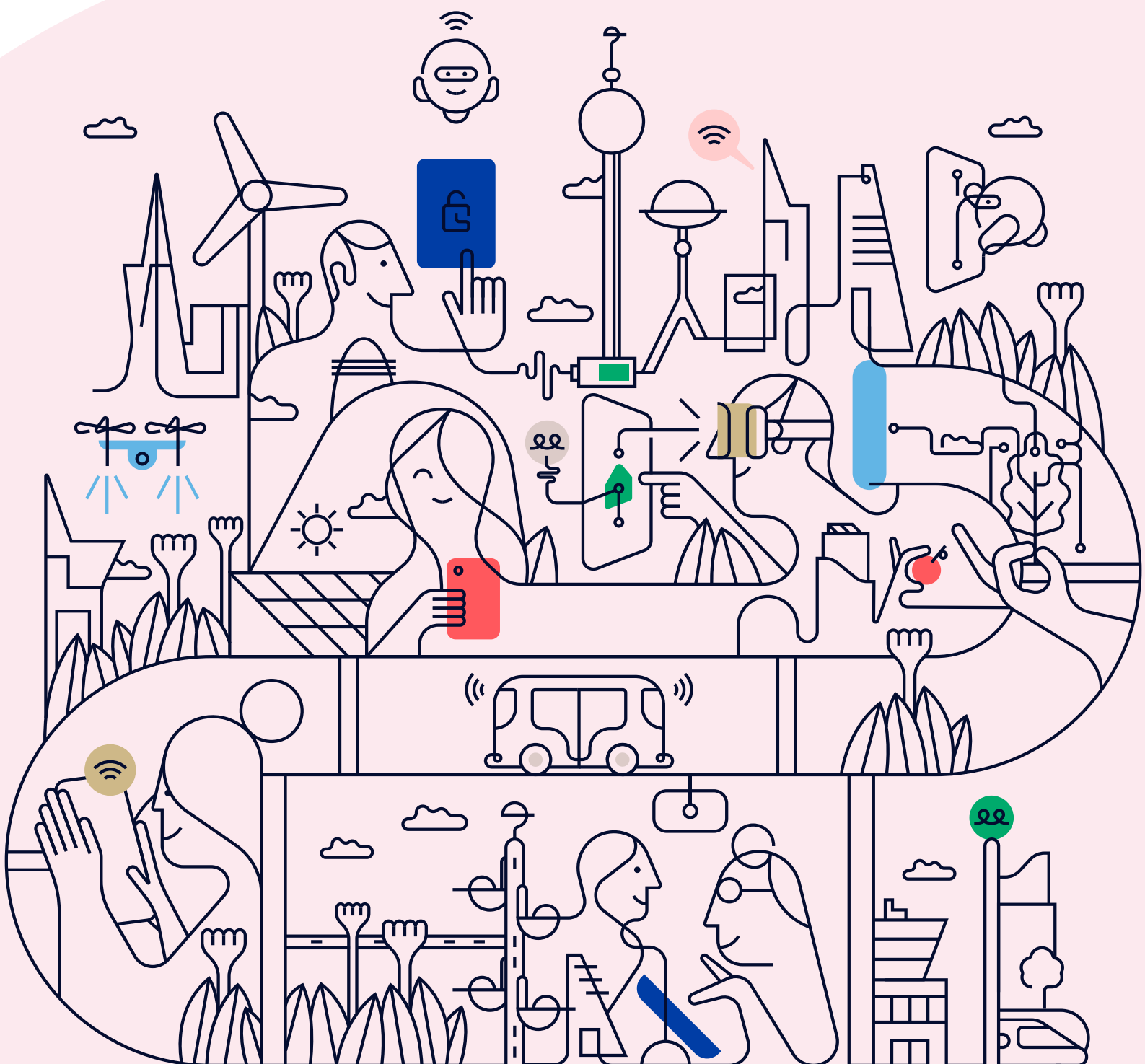




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Röddeviga

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. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen har sitt säte i Öckerö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Källö 1:170          | 2018    | Öckerö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 932 kvm. Byggnadernas totalyta är 932 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Charlotte Ulrika Andersson | Ordförande      |
| Arvo Haablahe              | Styrelseledamot |
| Kurt Gustafsson            | Styrelseledamot |
| Lars Foss                  | Styrelseledamot |
| Peter Janerfelt            | Styrelseledamot |
| Annika Pettersson          | Suppleant       |
| Ulla Leijonhufvud          | Suppleant       |

### Valberedning

Emil Andersson  
Erik Tamm

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Mia Widing   Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och, som efter uppdatering 2023, sträcker sig fram till 2052.

### Utförda historiska underhåll

**2022** ● Fasadmålning - Fasadmålning lägenheterna 1-7 (sydsida) samt 10-12 (västsida).  
OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll - OVK av samtliga lägenheter

**2025** ● Fasadmålning av samtliga byggnader

### Planerade underhåll

**2026** ● Genomföra OVK

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 27 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 929 408    | 927 022    | 934 795    | 737 483    |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 225 462 | -584 566   | -418 028   | -740 237   |
| Soliditet (%)                                      | 79         | 80         | 80         | 80         |
| Yttre fond                                         | 793 375    | 645 565    | 497 755    | 379 170    |
| Taxeringsvärde                                     | 17 655 000 | 19 140 000 | 19 140 000 | 19 140 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 978        | 977        | 987        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,9       | 98,2       | 94,6       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 10 247     | 10 416     | 10 584     | 10 822     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 10 314     | 10 483     | 10 652     | 10 822     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 241        | 360        | 540        | 223        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 165        | 156        | 166        | 218        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 63         | 48         | 54         | 46         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 228        | 204        | 220        | 265        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,98       | 2,99       | 1,56       | 1,17       |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,48      | 10,66      | 10,73      | -          |

**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 vatten (totalt 54 635 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt planerat underhåll.

Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 35 495 273        | -                                            | -                               | 35 495 273        |
| Upplåtelseavgifter       | 7 442 000         | -                                            | -                               | 7 442 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 645 565           | -                                            | 147 810                         | 793 375           |
| Balanserat resultat      | -3 875 032        | -584 566                                     | -147 810                        | -4 607 407        |
| Årets resultat           | -584 566          | 584 566                                      | -1 225 462                      | -1 225 462        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>39 123 241</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 225 462</b>               | <b>37 897 778</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 459 598        |
| Årets resultat                                                     | -1 225 462        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -147 810          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-5 832 870</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 531 250           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-5 301 620</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             | 929 408           | 926 696           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2 156             | 326               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>931 564</b>    | <b>927 022</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -912 131          | -277 697          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -48 493           | -44 809           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -917 748          | -917 748          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 878 372</b> | <b>-1 240 255</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-946 808</b>   | <b>-313 233</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 8 014             | 21 398            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -286 669          | -292 731          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-278 655</b>   | <b>-271 333</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 225 462</b> | <b>-584 566</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 225 462</b> | <b>-584 566</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 16 | 47 231 984 | 48 149 732 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 47 231 984 | 48 149 732 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 47 231 984 | 48 149 732 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 4 547      | 0          |
| Övriga fordringar                            | 12     | 485 245    | 455 329    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 21 130     | 19 363     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 510 922    | 474 692    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 0          | 471 330    |
| Summa kassa och bank                         |        | 0          | 471 330    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 510 922    | 946 022    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 47 742 906 | 49 095 754 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 42 937 273        | 42 937 273        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 793 375           | 645 565           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>43 730 648</b> | <b>43 582 838</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -4 607 407        | -3 875 032        |
| Årets resultat                               |        | -1 225 462        | -584 566          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-5 832 870</b> | <b>-4 459 597</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>37 897 778</b> | <b>39 123 241</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 | 9 550 515         | 9 707 295         |
| Leverantörsskulder                           |        | 40 427            | 30 697            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 104 854           | 103 952           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 149 332           | 130 570           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 845 128</b>  | <b>9 972 514</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>47 742 906</b> | <b>49 095 754</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-946 808</b> | <b>-313 233</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 917 748         | 917 748         |
|                                                                                 | <b>-29 060</b>  | <b>604 515</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 8 014           | 25 673          |
| Erlagd ränta                                                                    | -267 265        | -313 703        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-288 310</b> | <b>316 485</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -6 316          | -3 740          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 9 990           | -7 088          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-284 636</b> | <b>305 657</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 4 386           | 26 385          |
| Amortering av lån                                                               | -161 166        | -183 165        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-156 780</b> | <b>-156 780</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-441 416</b> | <b>148 877</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>926 635</b>  | <b>777 758</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>485 219</b>  | <b>926 635</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Röddeviga 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.

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:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| El                  | 2,00 - 5,00 % |
| Byggnad             | 2,86 - 3,33 % |
| Sekundärbyggnader   | 6,67 %        |
| Stamledningar VA    | 2,00 %        |
| Yttertak            | 3,33 %        |
| Dörrar & portar     | 3,33 %        |
| Ventilation         | 5,00 %        |
| Stomme och grund    | 1,00 - 2,00 % |
| Stamledningar Värme | 5,00 %        |
| Fasader             | 6,67 %        |

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder       | 857 028        | 857 028        |
| Hysesintäkter förråd       | 12 516         | 12 516         |
| Vatten, moms               | 54 635         | 53 184         |
| Elintäkter laddstolpe moms | 5 229          | 2 249          |
| Pantsättningsavgift        | 0              | 1 719          |
| Öres- och kronutjämning    | 0              | -0             |
| <b>Summa</b>               | <b>929 408</b> | <b>926 696</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025         | 2024       |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Försäkringsersättning       | 0            | 326        |
| Återbäring försäkringsbolag | 2 156        | 0          |
| <b>Summa</b>                | <b>2 156</b> | <b>326</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                      | 2025         | 2024          |
|----------------------|--------------|---------------|
| Gårdkostnader        | 6 444        | 6 076         |
| Gemensamma utrymmen  | 160          | 1 672         |
| Snöröjning/sandning  | 3 125        | 3 500         |
| Förbrukningsmaterial | 199          | 0             |
| <b>Summa</b>         | <b>9 928</b> | <b>11 248</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                 | 0             | 230           |
| Värmeanläggning/undercentral | 82 171        | 9 050         |
| Elinstallationer             | 5 133         | 0             |
| Mark/gård/utemiljö           | 0             | 7 250         |
| <b>Summa</b>                 | <b>87 304</b> | <b>16 530</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025           | 2024     |
|----------------------|----------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 531 250        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>531 250</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 152 909        | 144 235        |
| Vatten                  | 58 454         | 44 606         |
| Sophämtning/renhållning | 49 016         | 40 747         |
| <b>Summa</b>            | <b>260 379</b> | <b>229 588</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 23 270        | 20 332        |
| <b>Summa</b>           | <b>23 270</b> | <b>20 332</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Fritids och trivselkostnader | 1 117         | 1 439         |
| Föreningskostnader           | 1 142         | 488           |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 40 488        | 38 850        |
| Pantsättningskostnad         | 0             | 2 580         |
| Korttidsinventarier          | 4 714         | 1 290         |
| Administration               | 1 032         | 162           |
| <b>Summa</b>                 | <b>48 493</b> | <b>44 809</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 286 669        | 292 731        |
| <b>Summa</b>                 | <b>286 669</b> | <b>292 731</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 54 017 170        | 54 017 170        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>54 017 170</b> | <b>54 017 170</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 867 438        | -4 949 690        |
| Årets avskrivning                             | -917 748          | -917 748          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 785 186</b> | <b>-5 867 438</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>47 231 984</b> | <b>48 149 732</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>18 724 913</i> | <i>18 724 913</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 15 600 000        | 16 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 2 055 000         | 2 740 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>17 655 000</b> | <b>19 140 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 26             | 24             |
| Transaktionskonto | 202 112        | 177 013        |
| Borgo räntekonto  | 283 107        | 278 292        |
| <b>Summa</b>      | <b>485 245</b> | <b>455 329</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbet försäkr premier | 18 473        | 17 114        |
| Upplupna intäkter        | 2 657         | 2 249         |
| <b>Summa</b>             | <b>21 130</b> | <b>19 363</b> |

#### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2026-01-02               | 2,84 %                  | 5 226 000           | 5 226 000           |
| Stadshypotek AB       | 2026-01-02               | 2,84 %                  | 4 324 515           | 4 481 295           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>9 550 515</b>    | <b>9 707 295</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 9 550 515           | 9 707 295           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 766 615 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      | 181            | 0              |
| Uppl kostn el           | 14 933         | 16 128         |
| Uppl kostn räntor       | 62 016         | 42 612         |
| Förutbet hyror/avgifter | 72 202         | 71 830         |
| <b>Summa</b>            | <b>149 332</b> | <b>130 570</b> |

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 24 000 000 | 24 000 000 |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under år 2025 så genomfördes en fasadmålning av samtliga byggnader.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Öckerö

---

Charlotte Ulrika Andersson  
Ordförande

---

Arvo Haablahe  
Styrelseledamot

---

Kurt Gustafsson  
Styrelseledamot

---

Lars Foss  
Styrelseledamot

---

Peter Janerfelt  
Styrelseledamot

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

---

Mia Widing  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 08:42

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.05.2026 14:31

**DOCUMENT ID:**

BkAca9xyfx

**ENVELOPE ID:**

SJC5p9lJzl-BkAca9xyfx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Röddeviga, 769634-5110 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

17 pages

**SHA-512:**

258f7734f0ee0b83cce97a3d40a467519128607a14465e  
15c72b592330fb361f6bf608fdffc73bfc98213144eb4c46  
4a55cb40d43e4ed3bb3d1d6e90746adca3

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. KURT GUSTAFSSON<br>kurt.ninna@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated   | 12.05.2026 14:33<br>12.05.2026 14:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.151.47.70  |
| 2. Arvo Haablahe<br>arvohem@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 12.05.2026 14:34<br>12.05.2026 14:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.226.210.93  |
| 3. LARS FOSS<br>Larsfoss52@gmail.com                      |  Signed<br>Authenticated   | 12.05.2026 15:04<br>12.05.2026 14:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.191.121.246 |
| 4. Charlotte Ulrika Andersson<br>charlotte@anderssonab.se |  Signed<br>Authenticated   | 12.05.2026 17:15<br>12.05.2026 17:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.151.16.86  |
| 5. PETER JANERFELT<br>peterprivat@live.se                 |  Signed<br>Authenticated   | 13.05.2026 07:30<br>13.05.2026 07:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.70.178.214  |
| 6. MIA WIDING<br>mia_widing@hotmail.com                   |  Signed<br>Authenticated | 13.05.2026 08:42<br>13.05.2026 08:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 165.85.72.57   |

\* 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 2025

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Röddeviga för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när det upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om en styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 12:e maj 2026.

Mia Widing

Föreningens valda internrevisor.

Mia

Widing

Digitally signed  
by Mia Widing  
Date: 2026.05.12  
14:15:36 +02'00'