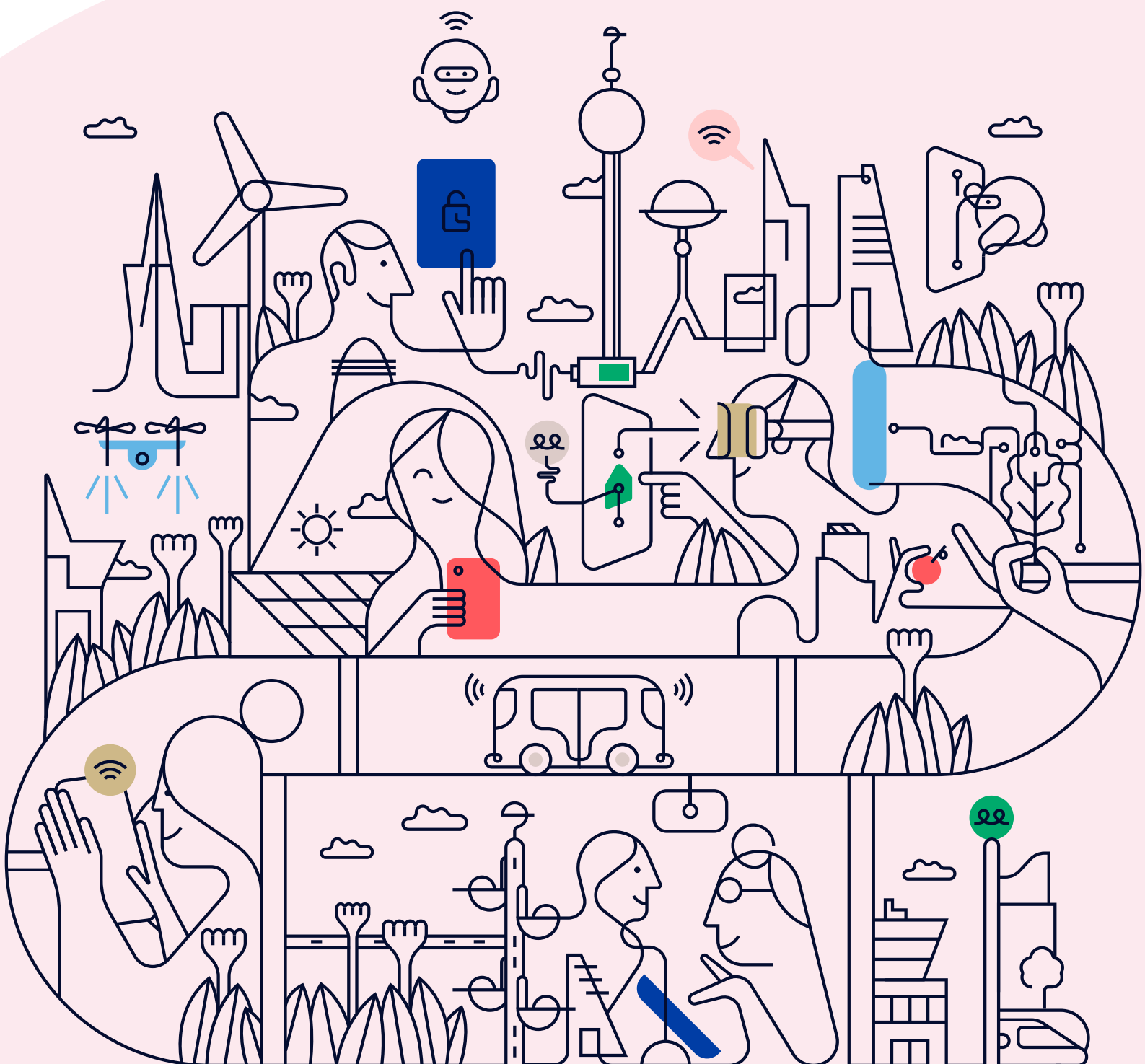




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ättekroken

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. 5
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. 18

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 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
Kålltorp 105:10	2021	Göteborg
Kålltorp 108:11	2021	Göteborg

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2021 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 5 580 kvm samt ett garage om 2 683 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 263 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Kataja	Ordförande
Linnea Lovisa Solanes	Kassör
Eva Fougberg	Ledamot
Noomi Lindström	Ledamot
Per Anger	Ledamot
Karl Arne Nicklas Holgersson	Suppleant
Valentina Perica	Suppleant

Valberedning

Isatou Moazzez Knutsson
Olle Granmalm
Mårten Ignell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Malin Johannesson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● OVK-besiktning

Planerade underhåll

2026 ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet

Avtal med leverantörer

Distribution av bredband, digital-tv och telefoni	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hyra av hjärtstartare	HLR-konsulten
Service av dörrautomatik	Great Security
Skötsel, tillsyn och underhåll hissar	KONE Care
Systematiskt brandskydd	Brandskydd Väst
Teknisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen vidtagit flera åtgärder för att stärka ekonomin och minska framtida kostnader.

Ett av föreningens lån, motsvarande cirka en tredjedel av den totala lånemassan, löpte ut för villkorsändring i december. Styrelsen valde att binda lånet på tre år till en ränta om 2,86 procent, att jämföra med tidigare ränta på 4,05 procent. Efter ombindningen förfaller föreningens tre, ungefär lika stora, lån till villkorsändring i december 2026 (1,02 procent), december 2027 (2,85 procent) samt december 2028 (2,86 procent).

I dagsläget amorteras 1 procent årligen på det lån som har högst ränta. Därutöver fattades beslut om en extra engångsamortering på föreningens dyraste lån med 1 448 272 kronor. Då räntekostnaderna överstiger möjliga ränteintäkter vid sparande bedömer styrelsen att amortering ger bättre ekonomisk effekt genom lägre årliga räntekostnader.

Föreningen har även omplacerat 1 050 000 kronor från konto hos Borgo till ett räntekonto hos Handelsbanken, då detta ger bättre avkastning.

Beslut har fattats om att höja årsavgifterna med 2 % från och med den 1 januari 2026. Höjningen görs med anledning av förväntade ökade räntekostnader kommande år samt för att säkerställa att föreningens intäkter utvecklas i takt med inflation och allmän prisutveckling, i enlighet med rekommendation från SBC.

Under året har föreningen även övergått från redovisningsregelverket K2 till K3. Från och med 2026 ska samtliga bostadsrättsföreningar tillämpa K3. Föreningen har tagit stöd av SBC i samband med övergången.

För att öka föreningens intäkter och samtidigt erbjuda bättre service till medlemmarna har två nya MC-parkeringar skapats, vilket ökar antalet uthyrningsbara platser.

Styrelsen har under året beslutat att godkänna Skatteverkets uppräknade taxeringsvärde för föreningens lokaler (garage). Ökningen av taxeringsvärdet och därmed fastighetsskatten beror på att föreningens lokaler/garage nu har ett fullt fastställt taxeringsvärde. Tidigare beskattning baserades på ett lägre underlag, medan nivån från 2025 motsvarar den normala kostnaden framåt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett nytt serviceavtal med Kone avseende hissunderhåll. Avtalet träder i kraft februari 2026 för Ättehögsgatan och övriga hissar på Gyllenstensgatan under oktober 2026. Dessa har tecknats på grund av att avtalet med Schindler löpte ut och Kone erbjöd det mest fördelaktiga avtalet.

Ett nytt avtal har ingåtts med Brandskydd Väst avseende systematiskt brandskyddsarbete.

Avtalet med Tele2 har omförhandlats och förlängts med ytterligare fem år avseende bredband, IP-telefoni och TV. Den nya överenskommelsen innebär en minskad kostnad, högre bredbandshastighet samt att bredband i gästlägenheten ingår utan extra kostnad.

Föreningen har förlängt sitt avtal med Göteborgs Energi. Avtalet löper fortsatt med rörligt pris.

Från och med den 1 januari 2026 debiteras medlem som tecknar avtal om parkeringsplats en avgift för kontraktsskrivning om för närvarande 625 kronor. Avgiften motsvarar den kostnad SBC tar ut för tjänsten. Tidigare har denna kostnad belastat föreningen, men styrelsen har beslutat att kostnaden framöver ska bäras av den medlem som nyttjar parkeringsplatsen.

Övriga uppgifter

Under året har en gemensam städ dag genomförts där container hyrdes in.

En hjärtstartare har installerats utomhus på adressen Gyllenstensgatan 26 i syfte att öka tryggheten för de boende.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 552 288	5 312 082	4 607 149	4 335 321
Resultat efter fin. poster	-2 337 009	-1 635 049	-1 453 273	-1 105 524
Soliditet (%)	81	81	81	-
Yttre fond	2 405 143	2 182 060	1 425 661	669 262
Taxeringsvärde	235 800 000	252 133 000	252 133 000	252 133 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	830	814	676	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	85,5	80,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 259	11 639	11 759	11 879
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 603	7 860	7 941	8 022
Sparande / kvm totalyta, kr	171	122	143	185
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	28	30	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	44	60	41	39
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	29	23	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	101	116	93	101
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,93	1,91	-
Räntekänslighet (%)	13,57	14,30	17,39	-

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

Resultaträkningen har ett negativt resultat på grund av höga avskrivningar. Varför avskrivningarna är större detta år jämfört med tidigare år är på grund av bokföringsmässiga skillnader. Bokföringsnämnden beslutade att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa så kallad K3-redovisning istället för K2.

Skillnaden på dessa redovisningar är att K2 hade en linjär avskrivning över tid (100år) medan K3 tillämpar avskrivning per komponent och livstid.

En annan orsak till underskottet är att föreningen har behövt ta kostnader för större arbeten som inte gjorts innan, tex SBA.

Glädjande är att föreningen har amorterat, förutom ordinarie amortering, ytterligare 1 448 272 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	247 100 000	-	-	247 100 000
Upplåtelseavgifter	30 800 000	-	-	30 800 000
Fond, yttre underhåll	2 182 060	-	223 083	2 405 143
Balanserat resultat	-4 566 395	-1 635 049	-223 083	-6 424 528
Årets resultat	-1 635 049	1 635 049	-2 338 127	-2 338 127
Eget kapital	273 880 615	0	-2 338 127	271 542 488

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 201 445
Årets resultat	-2 338 127
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-223 083
Totalt	-8 762 655

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	14 082
Balanseras i ny räkning	-8 748 573

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	5 552 289	5 312 082
Övriga rörelseintäkter	3	0	300
Summa rörelseintäkter		5 552 289	5 312 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 758 272	-1 713 163
Övriga externa kostnader	9	-597 571	-575 218
Personalkostnader	10	-160 360	-145 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 738 732	-2 645 772
Summa rörelsekostnader		-6 254 935	-5 080 036
RÖRELSERESULTAT		-702 647	232 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 535	42 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 669 897	-1 910 394
Summa finansiella poster		-1 634 362	-1 867 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 337 009	-1 635 049
Skatt		-1 118	0
ÅRETS RESULTAT		-2 338 127	-1 635 049

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	332 895 662	336 626 006
Maskiner och inventarier	13	66 439	74 827
Summa materiella anläggningstillgångar		332 962 101	336 700 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		332 962 101	336 700 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 788	11 180
Övriga fordringar	14	1 232 546	1 511 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	149 344	110 366
Summa kortfristiga fordringar		1 438 678	1 633 296
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 050 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 050 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 000	1 424 689
Summa kassa och bank		2 000	1 424 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 490 678	3 057 985
SUMMA TILLGÅNGAR		335 452 779	339 758 818

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 900 000	277 900 000
Fond för yttre underhåll		2 405 143	2 182 060
Summa bundet eget kapital		280 305 143	280 082 060
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 424 528	-4 566 395
Årets resultat		-2 338 127	-1 635 049
Summa ansamlad förlust		-8 762 655	-6 201 445
SUMMA EGET KAPITAL		271 542 488	273 880 615
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	40 066 316	43 523 220
Summa långfristiga skulder		40 066 316	43 523 220
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	22 761 392	21 422 304
Leverantörsskulder		112 555	102 633
Skatteskulder		168 448	74 660
Övriga kortfristiga skulder		79 019	72 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	722 561	683 380
Summa kortfristiga skulder		23 843 975	22 354 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		335 452 779	339 758 818

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-702 647	232 346
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 738 732	2 645 772
	3 036 085	2 878 118
Erhållen ränta	34 469	42 534
Erlagd ränta	-1 674 625	-1 933 266
Betald inkomstskatt	-1 118	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 394 811	987 386
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 120	-94 388
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	154 632	83 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 465 323	976 633
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 050 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 050 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 117 816	-669 544
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 117 816	-669 544
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 702 493	307 089
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 818 685	2 511 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 116 192	2 818 685

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ättekroken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,73 - 2,69 %
Fasader	2,69 %
Balkonger	2,11 %
Fönster	2,11 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	6,06 %
Ventilation	2,69 %
El	2,11 %
Hissar	3,73 %
Installationer	10,00 %

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.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	4 629 120	4 450 884
Hysesintäkter garage	523 755	514 968
Hysesintäkter p-plats	58 464	57 372
Hysesintäkter p-plats, moms	154 876	152 584
IntäktParkeringsbolag	100	0
Fast tillägg elbilsladdning	8 680	0
Elintäkter laddstolpe moms	81 455	65 008
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	600
Övernattnings-/gästlägenhet	54 000	31 640
Dröjsmålsränta	106	266
Pantsättningsavgift	15 213	7 353
Överlåtelseavgift	17 492	17 027
Administrativ avgift	1 186	343
Andrahandsuthyrning	7 840	8 046
Vidarefakturerade kostnader	0	5 991
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	5 552 289	5 312 082

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	300
Summa	0	300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 120	19 249
Hissbesiktning	14 694	18 925
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	35 000
Brandskydd	69 957	0
Gårdkostnader	34 621	31 572
Gemensamma utrymmen	180	0
Snöröjning/sandning	21 110	61 859
Serviceavtal	73 325	95 580
Serviceavtal, hissar	41 910	0
Mattvätt/Hyrmattor	15 876	14 758
Förbrukningsmaterial	1 519	3 055
Summa	274 312	279 997

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	1 631	1 563
Dörrar och lås/porttele	6 006	20 708
VVS	13 101	1 794
Ventilation	16 385	10 784
Elinstallationer	10 944	13 957
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 557	0
Hissar	29 626	15 064
Tak	1 012	0
Garage/parkering	5 675	915
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 469
Summa	90 937	66 254

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	10 245	0
Elinstallationer	3 837	0
Summa	14 082	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	213 694	233 176
Uppvärmning	359 653	493 578
Vatten	261 998	235 673
Sophämtning/renhållning	132 753	118 784
Grovsopor	8 882	0
Summa	976 980	1 081 211

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 608	96 577
Kabel-TV	80 455	30 920
Bredband	123 898	120 874
Fastighetsskatt	130 000	37 330
Summa	401 961	285 701

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	7 008	7 010
Tele- och datakommunikation	2 985	0
Juridiska åtgärder	0	18 126
Revisionsarvoden extern revisor	47 500	22 875
Fritids och trivselkostnader	1 132	5 356
Föreningskostnader	4 588	19 132
Förvaltningsarvode enl avtal	455 834	437 374
Överlåtelsekostnad	22 640	26 079
Pantsättningskostnad	20 286	12 612
Övriga förvaltningsarvoden	3 361	0
Korttidsinventarier	199	0
Administration	13 066	16 035
Konsultkostnader	11 863	10 619
Bostadsrätterna Sverige	7 110	0
Summa	597 571	575 218

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 185	114 604
Övriga arvoden	6 000	0
Arbetsgivaravgifter	35 175	31 279
Summa	160 360	145 883

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 669 789	1 909 849
Dröjsmålsränta	0	519
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	26
Övriga räntekostnader	108	0
Summa	1 669 897	1 910 394

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	344 538 156	344 538 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	344 538 156	344 538 156
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 912 150	-5 274 766
Årets avskrivning	-3 730 344	-2 637 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 642 494	-7 912 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	332 895 662	336 626 006
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 800 000</i>	<i>80 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	178 000 000	157 733 000
Taxeringsvärde mark	57 800 000	94 400 000
Summa	235 800 000	252 133 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 914	83 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 914	83 914
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 087	-699
Årets avskrivning	-8 388	-8 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 475	-9 087
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 439	74 827

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	118 354	117 754
Transaktionskonto	635 336	675 377
Borgo räntekonto	478 856	718 619
Summa	1 232 546	1 511 750

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 574	50 271
Förutbet försäkr premier	33 798	0
Förutbet kabel-TV	17 480	20 012
Förutbet bredband	30 393	30 486
Upplupna intäkter	15 568	9 132
Upplupna ränteintäkter	1 531	465
Summa	149 344	110 366

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	1 050 000	0
Summa	1 050 000	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	2,85 %	21 431 372	21 431 372
Handelsbanken	2028-12-01	2,86 %	19 304 488	21 422 304
Handelsbanken	2026-12-01	1,02 %	22 091 848	22 091 848
Summa			62 827 708	64 945 524
Varav kortfristig del			22 761 392	21 422 304

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 479 988 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 957	2 954
Uppl kostn el	19 821	21 061
Uppl kostnad Värme	38 099	47 741
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	0
Uppl kostn räntor	44 475	49 203
Uppl kostn vatten	21 890	18 333
Uppl kostnad Sophämtning	12 430	8 796
Uppl kostnad arvoden	52 333	47 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 443	15 003
Förutbet hyror/avgifter	484 113	472 539
Summa	722 561	683 380

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 954 156	66 954 156

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Göteborg

Eva Fougberg
Ledamot

Linnea Lovisa Solanes
Kassör

Noomi Lindström
Ledamot

Patrik Kataja
Ordförande

Per Anger
Ledamot

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

Malin Johannesson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 13:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 14:59

DOCUMENT ID:

HJwVmomTZI

ENVELOPE ID:

H18EQoXTZI-HJwVmomTZI

DOCUMENT NAME:

Brf Ättekroken, 769637-0126 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

3499c7c7c688eb72f0f090f733056c87beab93b8db946ff
d3eb91c067e6e4bb63684aa7177556e1af12f85ff852682
096e76e5512a730e63b18249d1170d5dfd

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. Linnea Lovisa Solanes linnea.solanes@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:35 20.04.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.161
2. NOOMI LINDSTRÖM noomi.lindstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:47 20.04.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.57.171
3. Patrik Kataja patrik.kataja@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 17:24 20.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.160.206
4. Per Christian Anger per.anger@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:46 20.04.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.173.32
5. Eva Fougberg efougberg@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 07:27 22.04.2026 07:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.95.190
6. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:37 22.04.2026 07:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.119.123

* 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 Ättekroken, org.nr. 769637-0126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ättekroken för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ättekroken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 13:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.04.2026 14:59

DOCUMENT ID:

Skw4Xj7p-x

ENVELOPE ID:

SJ8VXj7abg-Skw4Xj7p-x

DOCUMENT NAME:

RB Ättekroken 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

ee527136535c08df87d1745e154d3af1e2ccb8a05998d3
9b28d1ef8d575902f6545a6df92bd10a369d9f588ddb05
7dbc1f2fac2fd64cc4e521578fe736f5c7f4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	23.04.2026 13:37	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	23.04.2026 13:35	Low	IP: 158.174.125.18

* 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