

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Räntmästaren 13
769635-1175

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Räntmästaren 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Räntmästaren 13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Räntmästaren 13 är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-08-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 25 st medlemmar och vid årets slut 25 st medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

17 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Carl Hallgren	Ordförande
Bengt Johansson	Ledamot
Fredrik Grube	Ledamot
Ebba Karlsson	Ledamot
Saga Stakkestad	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Jan-Everth Olsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2025 samt extra föreningsstämmor den 28 januari 2025 och den 25 september 2025. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Mattias Svensson

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg Lunden 31:7. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun. Adresser: Räntmästaregatan 13 A-C. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
2	1	40
1	2	40
11	2	56
3	2	62
<u>1</u>	<u>3</u>	<u>56</u>
18		978

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-06-12, samt extra föreningsstämmor 2025-01-28 och 2025-09-25. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har ordet

Vid extra föreningsstämma i januari 2025 avgick vår tidigare ordförande, samtidigt som 3 nya ledamöter och 1 ny suppleant tillträdde. Trots många nya, en förändring som med facit i hand har blivit riktigt bra. Att engagera sig i styrelsen innebär naturligtvis ett ansvar, men är samtidigt otroligt lärorikt och givande. I vår styrelse strävar vi efter att roller och ansvar anpassas efter varje persons erfarenhet, intresse och tid, så att arbetsbördan blir rimlig. Trivseln får man på köpet.

Fokus under 2025 har varit att fortsatt jobba för att föreningen får en framtida god ekonomi med stabila och rimliga avgifter. En viktig del i detta arbete är att med befintlig kassa finansiera viktigt underhåll som stambyte el, vatten och avlopp (relining), men även att byta ut gamla lägenhets-dörrar till nya säkerhetsdörrar. Vi kommer 2026, också med befintlig kassa, bland annat bygga ett miljöhus för fastighetsnära insamling av förpackningar, enligt kommande lagkrav 2027.

För att stärka ekonomin har föreningen sålt råyta för exploatering av vind och lokal i markplan, dvs byggnation av nya lägenheter, preliminärt 4 vindslägenheter och 2 i markplan. Försäljningen kommer att ge ett mycket bra tillskott till kassan, samt månatliga intäkter från 6 nya lägenheter. När detta är i hamn kommer föreningens belåningsgrad per kvm tydligt att minska, och i bästa fall kan vi göra en viss sänkning av våra avgifter.

Ytterligare ekonomisk potential finns i vår kvarvarande hyresrätt. När denna ombildas till bostadsrätt frigörs ett betydande belopp i likvida medel, som möjliggör extra amortering och ytterligare sänkt belåningsgrad.

Något som också är av stor betydelse är att ha en seriös underhållsplan som tydligt visar hur mycket som vi varje år behöver spara för vårt framtida underhållsbehov. Även om vår förening inte direkt påverkas av kraven i Bostadsrättslagen (2024) / Boverkets föreskrifter om en 50-årig underhållsplan, väljer vi ändå att följa dessa, då kraven känns väldigt förståndiga för att skapa en för föreningen hållbar ekonomi. Planen

ger en bra bas för en långsiktig budget och rätt nivå på månadsavgifterna. En uppdaterad underhållsplan skapar dessutom kontinuitet när styrelser kommer och går. Den ger information om vad som är gjort och vad som ligger i planen framöver, både på kort och lång sikt.

Föreningens framtida ekonomi är naturligtvis extremt viktig, men vår förening handlar också om trivsel och gemenskap. Vi vill fortsatt skapa en miljö där vi som boende trivs, men också känner delaktighet och att man kan påverka. Vi ser fram emot fler trevliga grannar, när våra nya lägenheter på vinden respektive markplan är klara för inflyttning. Ovanstående i kombination med Lundens centrala läge i Göteborg kommer göra våra bostadsrätter ännu mer attraktiva i framtiden!

50-årig underhållsplan

En första utgåva av en ny 50-årig underhållsplan, baserad på genomförd besiktning av fastigheten, samt Boverkets riktlinjer, blev klar i januari 2026. Denna plan kommer att förfinas under 2026.

Utförda åtgärder

Sedan ombildningen april 2022 har bland annat följande aktiviteter genomförts:

- 2026 En första utgåva av en 50-årig underhållsplan enligt Boverkets riktlinjer.
- 2025 Byte av gamla lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar, samt nya postboxar.
- 2025 Uppfräschning av wc utanför tvättstugan, med nytt golv, handfat och blandare.
- 2025 Försäljning av råyta för exploatering av vind och lokal i markplan, dvs byggnation av nya lägenheter.
- 2025 Nya stadgar som bland annat möjliggör att välja ledamöter/suppleanter på ett eller två år.
- 2025 Kompletterande OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- 2024 Stambyte av liggande avloppsstammar i källaren.
- 2024 Förberedande åtgärder av källarlokal inför framtida exploatering.
- 2023 Röjning av vind inför framtida exploatering.
- 2023 Installation av fiber.
- 2023 Byte av huvudventiler för vatten.
- 2023 OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- 2022 Stambyte El samt installation av individuella elmätare.
- 2022 Röjning av källare, ommålning samt nya moderna förråd.
- 2020 Energideklaration.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade åtgärder

- 2031 OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- 2030 Energideklaration.
- 2027 Målning av trapphus och andra gemensamma utrymmen.
- 2026 Exploatering av vind och källarlokal för byggnation av nya lägenheter.
- 2026 Byggnation av miljöhus för fastighetsnära insamling av förpackningar lagkrav 2027.
- 2026 Förfining av befintlig 50-årig underhållsplan.
- 2026 Relining av stående avloppsstammar. Liggande stammarna byttes 2024.
- 2026 Byte av vattenstammar i källaren.

Upplysning vid förlust

Med gjorda komponentavskrivningar enligt K3, uppvisar föreningen ett förväntat bokföringsmässigt negativt resultat för 2025. Det viktiga kassaflödet är dock positivt, och tillsammans med att vi framöver sparar/amorterar enligt vår framtagna 50-åriga underhållsplan, säkerställer vi att det finns tillräckligt med medel för framtida underhåll.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 147	1 140	1 017	540
Resultat efter finansiella poster	-718	-468	-1 124	-650
Soliditet (%)	74,0	74,2	73,1	69,9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,0	56,0	31,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 093	1 046	963	544
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 415	6 773	9 430	8 786
Räntekänslighet (%)	9,5	10,0	12,0	23,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	293	277	286	127
Sparande per kvm (kr/kvm)	-79	176	-494	-366

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 892 000	1 147 108	2 645 015	-4 418 894	-468 262	30 796 967
Medlemsinsats	103 200					103 200
Överföring till bal.resultat				-468 262	468 262	0
Avsättning underhållsfond			50 000	-50 000		0
Ianspråktagande av fond			-641 788	641 788		0
Årets resultat					-717 707	-717 707
Belopp vid årets utgång	31 995 200	1 147 108	2 053 227	-4 295 368	-717 707	30 182 460

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 295 368
årets förlust	-717 707
	-5 013 075

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	154 524
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-223 000
i ny räkning överföres	-4 944 599
	-5 013 075

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 147 166	1 140 075
Övriga intäkter	3	182 209	682 886
		1 329 375	1 822 961
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-886 022	-1 020 995
Fastighetsavgift/skatt	6	-31 032	-35 960
Administrationskostnader	7	-133 663	-124 914
Personalkostnader	8	-77 711	-144 299
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-640 670	-640 670
		-1 769 098	-1 966 838
Rörelseresultat		-439 723	-143 877
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 791	40 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 775	-365 374
		-277 984	-324 385
Resultat efter finansiella poster		-717 707	-468 262
Resultat före skatt		-717 707	-468 262
Årets resultat		-717 707	-468 262

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	36 995 067	37 635 737
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	209 675	209 675
		37 204 742	37 845 412
Summa anläggningstillgångar		37 204 742	37 845 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		140 922	3 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 285	34 500
		189 207	38 169
<i>Kassa och bank</i>		3 371 963	3 623 862
Summa omsättningstillgångar		3 561 170	3 662 031
SUMMA TILLGÅNGAR		40 765 912	41 507 443

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 995 200

31 892 000

Förlagsinsatser

1 147 108

1 147 108

Fond för yttre underhåll

2 053 227

2 645 015

35 195 535

35 684 123

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-4 295 368

-4 418 894

Årets resultat

-717 707

-468 262

-5 013 075

-4 887 156

Summa eget kapital

30 182 460

30 796 967

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

3 235 550

10 185 530

Summa långfristiga skulder

3 235 550

10 185 530

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 949 980

62 500

Leverantörsskulder

65 952

62 643

Aktuella skatteskulder

66 992

71 182

Övriga skulder

34 801

109 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

230 177

218 821

Summa kortfristiga skulder

7 347 902

524 946

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 765 912

41 507 443

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-439 723	-143 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	640 670	640 670
Erhållen ränta	68 791	40 989
Erlagd ränta	-346 775	-365 374

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-77 037 172 408

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-137 253	23 594
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 785	-34 500
Förändring av leverantörsskulder	3 309	15 369
Förändring av kortfristiga skulder	-67 833	155 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-292 599	332 810

Investeringsverksamheten

Pågående arbete	0	-209 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-209 675

Finansieringsverksamheten

Insater och upplåtelseavgifter	103 200	2 475 000
Amortering av lån	-62 500	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 700	2 412 500

Årets kassaflöde

-251 899 2 535 635

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 623 862	1 088 227
Likvida medel vid årets slut	3 371 963	3 623 862

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan/ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	100
-V/A inkl. stammar	5
-Värme inkl. stammar	30
-El inkl. stammar	5
-Tak	40
-Fasad	10
-Fönster	25
-Ventilation	20
-Balkonger	25
- Övrigt	100
-Yttre miljö	50
Inventarie och installationer	
- Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	724 374	698 523
Hyresintäkter	78 142	117 068
El	61 400	50 248
Bredband	35 640	34 591
Kollektiv förbrukning	247 611	239 645
	1 147 167	1 140 075

I årsavgiften ingår ej el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Försäkringsersättning		521 074
Övrigt	182 209	161 812
	182 209	682 886

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El	95 645	73 296
Värme	123 168	138 731
Vatten	68 215	59 127
Renhållning	34 850	27 214
Försäkring	21 795	18 974
Internet	28 594	26 880
	372 267	344 222

Not 5 Underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löpande underhåll	19 434	32 610
Långsiktigt underhåll	494 321	641 788
	513 755	674 398

Not 6 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	31 032	35 960
	31 032	35 960

Not 7 Administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	34 020	31 565
Revision	41 425	2 075
Programvaror	5 449	259
Förbrukningsmaterial	2 865	0
Övriga förvaltningskostnader	25 888	90 524
Pant och överlåtelseavgift	5 292	2 866
Övriga externa kostnader	17 824	0

Övriga externa tjänster	900	0
	133 663	127 289

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	58 800	109 800
Arbetsgivareavgift	15 611	34 499
Övriga personalkostnader	3 300	0
	77 711	144 299
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	77 711	144 299

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	19 637 712	19 637 712
Mark	19 895 223	19 895 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 532 935	39 532 935
Ingående avskrivningar	-1 897 198	-1 897 198
Årets avskrivningar	-640 670	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 537 868	-1 897 198
Utgående redovisat värde	36 995 067	37 635 737
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	10 634 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	12 428 000
	24 200 000	23 062 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Investeringar	209 675	209 675
	209 675	209 675

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek 2954593253	3,56	2026-06-17	3 235 550	3 235 550
Swedbank Hypotek 2954593261	2,98	2027-04-23	3 235 550	3 235 550
Swedbank Hypotek 2954601171	3,56	2026-06-17	3 714 430	3 776 930
			10 185 530	10 248 030

Kortfristig del av långfristig skuld	6 949 980	62 500
--------------------------------------	-----------	--------

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortsiktig skuld.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Göteborg Lunden 31:7	15 758 000	15 758 000
	15 758 000	15 758 000

Årsredovisningen beslutades den 22 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl William Hallgren
Ordförande

Fredrik Grube

Bengt Johansson

Ebba Karlsson

Saga Stakkestad

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Svensson
Auktoriserad revisor

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

CARL HALLGREN

44650898-1c2c-4313-a096-36e2f0d9f416 - 2026-05-25 15:36:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0fc6cbc2-e7f9-4d70-8de5-7b91cbec7e07 - SE

Saga Kristin Stakkestad

4a1d9bb9-24e0-497e-88a8-3cd1359ecf45 - 2026-05-25 20:22:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 61f309d2-087a-4657-a321-d6c55aee052f - SE

EBBA KARLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Räntmästaren
82c4da0d-ba01-4219-bf8f-3a0bb95230f7 - 2026-05-25 20:25:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 083cba3d-2042-4ed8-a616-7f2a8807cca3 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MIKAEL FREDRIK GRUBE

d8d07b8d-89dc-4b26-9798-e370117f9909 - 2026-05-25 20:32:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0a378674-3667-460d-a0b6-9ea659d6313c - SE

BENGT ARNE JOHANSSON

c374847a-1551-471c-ac09-8ce3427e276b - 2026-05-26 08:55:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 48e9be29-576f-4b64-9e28-db43c0bbc279 - SE

MATTIAS SVENSSON

59cf8e51-5425-4b76-bb26-755c660356af - 2026-05-26 12:25:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4f2e27be-1047-419c-a212-472e2a02bf38 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende