



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rånten

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 37:6	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 68 bostadsrätter om totalt 3 954 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 954 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustav Blomgren	Ordförande
Anders Berlander	Styrelseledamot
Hanna Gustavsson	Styrelseledamot
Julia Lööf	Styrelseledamot
Lena Bredin Låstbom	Styrelseledamot
Mille Kotur	Styrelseledamot
Pontus Ekholm	Styrelseledamot
Elisabeth Fenske	Suppleant
Hilda Holmgren	Suppleant

Valberedning

Claes Olsson
Linus Sandberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Fönsterbyte - samtliga fönster exkl vardagsrum.
Nya entrédörrar - samtliga utbytta.
- 2002** ● Rörstambyte - undantaget stammar i källaren.
Ny tvättstuga - I hus 23.
Badrumsrenovering - samtliga badrum totalrenoverade.
- 2003** ● Renovering tvättstuga - i hus 21.
- 2004** ● Portkod - installerades under året.
Omläggning av tak - Omläggning av halva taket, andra halvan bytt i början av 90-talet.
Målning av fasad - Ommålning av halva fasaden, sidan mot Röntmästaregatan samt gavlar.
- 2004-2005** ● Renovering värme - Egen fjärrvärmeanslutning installerad. Injustering är pågående.
Renovering värme - Stamventiler byttes samt termostatventiler installerades på samtliga radiatorer.
- 2005** ● Köksstammar - Högtrycksspolning av samtliga köksstammar.
- 2006** ● Fönsterbyte resterande - Byte av resterande fönster som ej gjordes 2001.
- 2006-2007** ● Elstambyte - Elstambyte för att möjliggöra installation av elpisar.
- 2008** ● Trapphusrenovering - Samtliga trapphus renoverades och målades.
Dörrbyte - Samtliga lägenhetsdörrar byttes under året till säkerhetsdörrar.

- 2010** ● Stängning av gas - Stadsgasen stängdes av och pluggades i gatan. Föreningen bekostade byte av spis för samtliga hyreslägenheter
- 2011** ● Balkonger - Balkonger byggdes till samtliga lägenheter. Bekostades av medlemmarna.
- 2013** ● Renovering av sockeln - Reparation av sockeln samt byte av källarfönster.
- 2015** ● Asfaltering av parkering - Föreningens gemensamma parkering.
- 2017** ● Renovering av källarstaket - reparation och ommålning.
Byte av tvättmaskiner - 3 nya maskiner i 23:an
- 2018** ● Lagning av asfalt - löpande.
- 2019** ● Renovering av gavelfasaderna - Omfattar byte av isolering och fasadskivor på fyra gavlar (kortsidor)
Byte av torktumlare - Avser ny maskin i hus 23.
Byte av trappa, räcke och plantering. - Avser ytan mellan hus 21 och 23.
Gallring av sly och träd i slänten.
Lagning av asfalt - löpande.
Renovering av området vid parkeringen. - Reparation av mur.
- 2020** ● OVK kontroll - Kontroll genomförd och godkänd.
SIMS:en besiktigades. Renovering gjordes av ett parti på hus 21.
Besiktning av kvarvarande stammar i järn (källarplan). - Avloppsstammar i källaren filmades för att kontrollera skicket inför kommande renovering.
Energideklaration.
Linjering och breddning av parkeringsplatserna. - Antalet parkeringsplatser till föreningsmedlemmarnas förfogande reducerades från 16 till 14 i antalet. I samband med detta gjordes återstående platser bredare, målades om och gavs ny numrering.
- 2021** ● Spolning av köksstammar - Ett antal köksstammar spolades.
Avloppsledningar under golv/mark, infodring.
- 2022** ● Radonmätning.
Besiktning av föreningens hyreslägenheter.
- 2024** ● Besiktning av fastigheternas tak. Ny taklucka installerad i 23:an.
Uppföljande radonmätning i samtliga lägenheter och källargångar.
Installation radonsug i källarplan i respektive byggnad.
Byte av termostater och ventiler i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Injustering av värmesystemet.
Byte till rörelsedetekterad led-armatur i allmänna utrymmen.
Slipning och framtagande av plankgolv i hyreslägenhet (1 st).
Ny värmepump installerad i värmecentralen.

Planerade underhåll

2026 ● Obligatorisk ventilationskontroll

2027 ● Fasadrenovering.

Avtal med leverantörer

Bredband/Tv	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum AB)
Jour (fastighetsservice)	Låsinväst AB
Låssmed	Låssmeden Sven Alexandersson AB
Teknisk förvaltning	MBA Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning	SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum AB)
Vinterväghållning	Trädgård & Markmiljö i Väst AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens samlade räntebild är i stort sett oförändrad sedan föregående bokslut. Under året har ett fördelaktigt lån förfallit men samtidigt har föreningens minskade skuld och den rörliga räntans utveckling bidragit positivt. En bredare översyn av lånen planeras till 2027.

Kommunala taxor och avgifter har även detta år sett betydande höjningar. Med anledning av detta fattades beslut om att höja avgiften med 3% från januari 2026. Föreningens fem hyreslägenheter har fått hyreshöjningar på 4,95-5,10%. Parkeringshyran har justerats så att den följer Göteborgs Stads taxa för boendeparkering i området.

Förändringar i avtal

MBA Fastighetsservice AB ersattes av SBC som leverantör av teknisk förvaltning från 2025-12-01.

Nytt avtal om jour (fastighetsservice) ingicks med Låsinväst AB 2025-12-03.

Avtal om vinterväghållning med Trädgård & Markmiljö i Väst AB avslutades 2025-05-05 (ingår numera i SBC:s avtal).

Övriga uppgifter

Under inledningen av 2025 genomfördes dels en funktionskontroll av den injustering av värmesystemet som utfördes 2024, dels en uppföljande radonmätning i samtliga lägenheter för att kontrollera effekten av två radonsugar som tidigare installerats i källarplan. Glädjande nog visade mätningen på godkända nivåer i alla utrymmen! Under våren infördes digital bokning av tvättstugorna på prov, och efter positiv utvärdering beslutades att permanenta lösningen. Även två vattenutkast monterades på framsidan i syfte att förenkla vattning av föreningens gemensamma växter och planteringar och eventuella andra behov.

Underhållsplanen som styrelsen använder som stöd i sin åtgärdsplanering föreskriver ett byte av fasaderna längs långsidorna år 2027, en åtgärd som diskuterades i samband med ett separat informationsmöte om föreningens ekonomiska läge samt i anslutning till ett förslag på årsstämman att titta på en försäljning av vindarna. Under året har en oberoende certifierad part utfört en besiktning av fasader och balkonger vilket har gett ökad tydlighet kring befintligt skick. Besiktningsutlåtandet rekommenderar ett byte av fasaderna inom två år. Styrelsen har därför inlett planering av en sådan åtgärd. Utgångspunkten är att åtgärden finansieras genom upptag av nya lån. För balkongerna utgjorde genomförd besiktning den första översynen sedan uppförandet 2011 och eventuella underhållsåtgärder som finns behov av kommer samordnas med kommande fasadåtgärd.

Styrelsen har under året mottagit klagomål på brister i ventilationen. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer genomföras under inledningen av 2026 och resultatet kommer att användas för att planera lämpliga åtgärder i syfte att nå förbättrad funktion och komfort.

Under hösten röjdes sly i slänten nedanför husen. Döda och sjuka träd togs ner.

Två städdagar har genomförts under året, den ena på våren och den andra på hösten.

Årsstämman hölls 13 maj 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 101 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 265 376	3 958 652	3 840 176	3 491 028
Resultat efter fin. poster	435 896	472 968	542 721	255 886
Soliditet (%)	73	73	71	70
Yttre fond	3 793 416	3 476 308	3 159 200	2 892 771
Taxeringsvärde	91 000 000	102 023 000	102 023 000	102 023 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 013	947	929	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	87,5	88,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 617	3 754	4 261	4 398
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 351	3 477	3 943	4 069
Sparande / kvm totalyta, kr	335	322	256	340
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	18	19	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	146	151	133	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	49	43	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	218	195	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	2,93	2,72	1,90
Räntekänslighet (%)	3,57	3,96	4,59	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 885 556	-	-	17 885 556
Upplåtelseavgifter	12 513 063	-	-	12 513 063
Fond, yttre underhåll	3 476 308	-	317 108	3 793 416
Kapitaltillskott	6 400 000	-	-	6 400 000
Balanserat resultat	151 135	472 968	-317 108	306 995
Årets resultat	472 968	-472 968	435 896	435 896
Eget kapital	40 569 017	0	435 896	41 004 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	624 103
Årets resultat	435 896
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-317 108
Totalt	742 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	
Balanseras i ny räkning	742 891

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	4 265 376	3 958 652
Övriga rörelseintäkter	3	7 972	4 866
Summa rörelseintäkter		4 273 348	3 963 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 119 856	-1 847 749
Övriga externa kostnader	9	-280 961	-267 994
Personalkostnader	10	-182 160	-166 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-814 892	-798 430
Summa rörelsekostnader		-3 397 869	-3 081 146
RÖRELSERESULTAT		875 478	882 372
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 767	20 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-447 349	-430 091
Summa finansiella poster		-439 582	-409 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		435 896	472 968
ÅRETS RESULTAT		435 896	472 968

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	52 274 933	52 262 907
Maskiner och inventarier	13	81 189	123 917
Pågående projekt	14	0	557 695
Summa materiella anläggningstillgångar		52 356 122	52 944 519
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 359 622	52 948 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 516	18 756
Övriga fordringar	16	2 951 672	2 236 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	74 772	51 878
Summa kortfristiga fordringar		3 030 960	2 307 156
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 074	11 052
Summa kassa och bank		11 074	11 052
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 042 035	2 318 208
SUMMA TILLGÅNGAR		55 401 657	55 266 227

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 068 606	30 068 606
Fond för yttre underhåll		3 793 416	3 476 308
Kapitaltillskott		6 400 000	6 400 000
Summa bundet eget kapital		40 262 022	39 944 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		306 995	151 135
Årets resultat		435 896	472 968
Summa fritt eget kapital		742 891	624 103
SUMMA EGET KAPITAL		41 004 913	40 569 017
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 250 000	4 750 000
Leverantörsskulder		309 491	144 119
Skatteskulder		245 072	235 447
Övriga kortfristiga skulder		8 510	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	583 671	567 644
Summa kortfristiga skulder		5 396 744	5 697 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 401 657	55 266 227

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	875 478	882 372
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	814 892	798 430
	1 690 370	1 680 802
Erhållen ränta	7 767	20 687
Erlagd ränta	-452 295	-414 317
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 245 842	1 287 172
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 000	-19 794
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	204 480	22 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 439 322	1 289 425
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-226 495	-1 327 530
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-226 495	-1 327 530
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-1 858 560
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-1 858 560
ÅRETS KASSAFLÖDE	712 827	-1 896 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 129 142	4 025 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 841 969	2 129 142

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rånten 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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,33 - 6,67 %
Dörrar & portar	3,33 %
Yttertak	3,57 %
Fönster	2,86 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	1,00 %
Stomme och grund	0,99 %
Stamledningar VA	5,00 %
El	6,67 %
Stamledningar Värme	6,66 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 712 284	3 469 356
Hysesintäkter bostäder	402 884	345 825
Hysesintäkter p-plats	112 560	108 254
Dröjsmålsränta	0	63
Pantsättningsavgift	10 554	16 044
Överlåtelseavgift	14 515	12 897
Administrativ avgift	2 989	1 323
Andrahandsuthyrning	9 590	4 891
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	4 265 376	3 958 652

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	462
Återbäring försäkringsbolag	7 972	4 404
Summa	7 972	4 866

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	365 310	166 948
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 092	16 902
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	41 000	73 375
Städning utöver avtal	0	14 550
Besiktningar	79 980	0
Myndighetstillsyn	1 838	60 035
Gårdkostnader	2 116	11 158
Snöröjning/sandning	25 271	34 564
Serviceavtal	3 893	0
Förbrukningsmaterial	3 291	7 871
Summa	554 791	385 402

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Hyseslägenheter	12 519	31 563
Tvättstuga	11 825	12 497
Källarutrymmen	6 301	0

Dörrar och lås/porttele	47 370	2 872
VVS	30 906	0
Elinstallationer	26 946	4 707
Tak	0	36 490
Vattenskada	15 860	0
Summa	151 727	88 129

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	76 336	71 918
Uppvärmning	578 581	596 020
Vatten	231 658	195 471
Sophämtning/renhållning	113 934	99 479
Grovsopor	14 608	16 978
Summa	1 015 117	979 866

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 275	75 185
Kabel-TV	226 095	199 947
Fastighetsskatt	125 852	119 220
Summa	398 222	394 352

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	738
Tele- och datakommunikation	2 768	0
Juridiska åtgärder	7 625	3 625
Revisionsarvoden extern revisor	24 000	21 885
Föreningskostnader	7 125	6 797
Förvaltningsarvode enl avtal	123 542	126 131
Överlåtelsekostnad	12 348	30 091
Pantsättningskostnad	15 876	25 800
Övriga förvaltningsarvoden	1 224	0
Administration	10 373	4 630
Konsultkostnader	68 250	41 369
Bostadsrätterna Sverige	6 930	6 930
Föreningsavgifter	900	0
Summa	280 961	267 994

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	143 250	131 250
Arbetsgivaravgifter	38 910	35 722
Summa	182 160	166 972

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	447 025	429 789
Dröjsmålsränta	324	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	302
Summa	447 349	430 091

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 793 125	63 140 851
Årets inköp	784 190	652 274
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 577 315	63 793 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 530 218	-10 779 810
Årets avskrivning	-772 164	-750 408
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 302 382	-11 530 218
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 274 933	52 262 907
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 377 539</i>	<i>7 377 539</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	45 023 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	57 000 000
Summa	91 000 000	102 023 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	354 142	236 581
Årets inköp	0	117 561
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	354 142	354 142
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-230 225	-182 203
Årets avskrivning	-42 728	-48 022
Utgående ackumulerad avskrivning	-272 953	-230 225
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 189	123 917

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	557 695	0
Årets investeringar	1 010 685	1 564 543
Omfört till Byggnad	-1 568 380	-1 006 848
Summa pågående arbeten	0	557 695

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	120 778	118 432
Transaktionskonto	1 772 503	1 047 790
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 951 672	2 236 522

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 842	7 582
Förutbet försäkr premier	40 328	26 119
Förutbet kabel-TV	18 701	18 177
Förutbet förvaltning	4 901	0
Summa	74 772	51 878

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2025-06-18	0,78 %		2 250 000
Nordea Hypotek AB	2027-06-16	3,80 %	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-07-17	2,42 %	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek AB	2026-06-18	2,35 %	1 750 000	
Summa			13 250 000	13 750 000
Varav kortfristig del			4 250 000	4 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 500 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 102	820
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 013	600
Uppl kostn el	6 902	11 740
Uppl kostnad Värme	75 664	77 043
Uppl kostnad Extern revisor	22 068	21 000
Uppl kostn räntor	29 571	34 517
Uppl kostn vatten	20 330	16 598
Uppl kostnad Sophämtning	9 338	7 487
Uppl kostnad arvoden	36 000	36 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 311	11 311
Förutbet hyror/avgifter	365 372	350 528
Summa	583 671	567 644

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 430 000	30 430 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Göteborg

Anders Berlander
Styrelseledamot

Gustav Blomgren
Ordförande

Hanna Gustavsson
Styrelseledamot

Julia Lööf
Styrelseledamot

Lena Bredin Låstbom
Styrelseledamot

Mille Kotur
Styrelseledamot

Pontus Ekholm
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 11:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 18:42

DOCUMENT ID:

ryz0bcA3bl

ENVELOPE ID:

S1MubqC2bl-ryz0bcA3bl

DOCUMENT NAME:

Brf Ranten, 769606-5007 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

6de6960eaf31609e0780ab4bd13511cad20678d5ff2622
2bb02633a9bfdf2b16b4aaec5869927b4482a29ed922d
09e6481b07c1c30dbd44b7eaaf19e8c99634

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. GUSTAV BLOMGREN gb@live.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 19:09 16.04.2026 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.62.209
2. PONTUS OSCAR EKHOLM pontusoa@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 19:29 16.04.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.152.216
3. Anders Nicholas Eric Berlander anders.berlander@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:30 16.04.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.152.249
4. Hanna Linnea Gustavsson hanna_94_gustavsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:54 16.04.2026 21:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.109.118
5. Julia Anna Maria Lööf loof.julia@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:23 17.04.2026 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.219.93
6. MILLE KOTUR milorad.kotur@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:04 16.04.2026 23:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.248.186
7. LENA MARGARETA BREDIN LÅSTBOM tramira1299@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:18 17.04.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.33.31.53
8. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:44 17.04.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ränten

Org.nr 769606-5007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ränten för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rånten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 11:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 16.04.2026 18:42

DOCUMENT ID:

BJWMO-9Rnbl

ENVELOPE ID:

B1ez_Z5Rhbl-BJWMO-9Rnbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Ranten.pdf

3 pages

SHA-512:

c5925837dbc05f5b24225f8ae005c675144a5d30f466b7
368884fe22f29977a02aed7dc7abcdef9b79bf02bd4d2f04
7f652a9df33761058d5f6cd647518ff0332

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	17.04.2026 11:43	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	17.04.2026 11:42	Low	IP: 80.252.209.68

* 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