

# **Årsredovisning**

**för**

## **BRF Hunneberg nr 1**

757200-9509

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för BRF Hunneberg nr 1 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är en s. k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen, har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder till sina medlemmar. Föreningen äger fastigheten Bagaregården 10:1 på Stockholmsgatan 1 i Göteborg. Byggnadens totala yta är 915 kvm, varav lokalyta uppgår till 25 kvm och bostadsyta till 890 kvm. Föreningen har 10 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### **Ekonomi**

För att möta de ökade kostnaderna i samhället beslutade årsstämman om en avgiftshöjning om 5 procent för år 2025. Även hyran för föreningens lokal höjdes med motsvarande procentsats.

Föreningen utökade i januari sina lån i Swedbank med 100 000 kr. Avsikten var att stärka likviditeten efter de kostnader som olyckligt drabbat föreningen under 2024 i samband med vattenskadorna i två lägenheter.

#### **Underhåll och reparationer**

Under året har inga större händelser inträffat som krävt reparationer. Föreningen har genomfört två städdagar där gemensamma utrymmen samt föreningens del av innergården har underhållits. Under perioden har även trapphusen bättringsmålats och utemöbler oljats in.

Föreningen firade dessutom sitt 100-årsjubileum, vilket uppmärksammades tillsammans med medlemmarna i samband med en av städdagarna.

#### **Leverantörsbyte**

Under året har föreningen tecknat avtal med Nabo som ny ekonomisk förvaltare från och med 2026. Bytet förväntas effektivisera föreningens löpande administration och ge styrelsen ett bättre stöd i förvaltningsarbetet.

#### **Kommande verksamhetsår**

Styrelsen har under året arbetat fram ett förslag till nya stadgar. Dessa planeras att läggas fram för beslut på årsstämman 2026.

### Medlemsinformation

|                        | 2025 | 2024 | 2023 |
|------------------------|------|------|------|
| Antal medlemmar 1/1    | 10   | 10   | 10   |
| Avgående medlemmar     | -2   | -1   | -1   |
| Tillkommande medlemmar | 2    | 1    | 1    |
| Antal medlemmar 31/12  | 10   | 10   | 10   |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 486         | 453         | 423         | 423         |
| Resultat efter finansiella poster                       | 37          | -285        | 12          | -111        |
| Soliditet (%)   | neg         | neg         | neg         | neg         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 531         | 495         | 462         | 462         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 1 753       | 1 684       | 1 779       | 1 892       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 803       | 1 731       | 1 829       | 1 945       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 72          | 40          | 59          | -68         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 4           | 3           | 4           | 4           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 203         | 206         | 182         | 155         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 91          | 91          | 91          | 85          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Reservfond    | Reparations<br>fond* | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt          |
|---|----------------------|---------------|----------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 2 559 698            | 33 727        | 694 064              | -3 672 529             | -285 429          | <b>-670 469</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |               | -278 803             | -6 626                 | 285 429           | <b>0</b>        |
| Avsättning reparationsfond              |                      |               | 66 744               | -66 744                |                   | <b>0</b>        |
| Kapitaltillskott                        | 36 200               |               |                      |                        |                   | <b>36 200</b>   |
| Årets resultat                          |                      |               |                      |                        | 37 119            | <b>37 119</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>2 595 898</b>     | <b>33 727</b> | <b>482 005</b>       | <b>-3 745 899</b>      | <b>37 119</b>     | <b>-597 150</b> |

\*Yttre reparationsfond uppgår till 479 048 kr (691 107 kr) och inre reparationsfond uppgår till 2 957 kr (2 957kr)

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 745 900        |
| årets vinst      | 37 119            |
|                  | <b>-3 708 781</b> |

|   |                   |
|---|-------------------|
| behandlas så att  |                   |
| till fond för yttre underhåll avsättes (enligt stadgar) | 66 744            |
| reservation till reservfond                             | 3 712             |
| i ny räkning överföres                                  | -3 779 237        |
|   | <b>-3 708 781</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 485 572                           | 452 522                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |            | <b>485 572</b>                    | <b>452 522</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>  | 3          |                                   |                                   |
| Driftskostnader  |            | -255 829                          | -550 939                          |
| Övriga externa kostnader   |            | -111 030                          | -106 603                          |
| Personalkostnader  |            | -2 970                            | -2 970                            |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |            | -28 898                           | -43 244                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |            | <b>-398 727</b>                   | <b>-703 756</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>   |            | <b>86 845</b>                     | <b>-251 234</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                               |            | 174                               | 3 038                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     |            | -49 900                           | -37 234                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>-49 726</b>                    | <b>-34 196</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |            | <b>37 119</b>                     | <b>-285 430</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>37 119</b>                     | <b>-285 430</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 864 163           | 893 061           |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 5          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>864 163</b>    | <b>893 061</b>    |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andel i samfällighet                           | 6          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>864 163</b>    | <b>893 061</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Fordringar hos medlemmar                       |            | 33 808            | 0                 |
| Övriga fordringar                              |            | 1 667             | 1 899             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 36 040            | 33 956            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>71 515</b>     | <b>35 855</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 205 958           | 136 387           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>205 958</b>    | <b>136 387</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>277 473</b>    | <b>172 242</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>1 141 636</b>  | <b>1 065 303</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 1 888 000         | 1 888 000         |
| Reservfond                                   |            | 33 727            | 33 727            |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 479 048           | 691 107           |
| Fond för inre reparationer                   |            | 2 957             | 2 957             |
| Kapitalandelsfond                            |            | 707 898           | 671 698           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>3 111 630</b>  | <b>3 287 489</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -3 745 900        | -3 672 529        |
| Årets resultat                               |            | 37 119            | -285 430          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-3 708 781</b> | <b>-3 957 959</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>-597 151</b>   | <b>-670 470</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 0                 | 722 500           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>          | <b>722 500</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 1 604 450         | 818 050           |
| Leverantörsskulder                           |            | 52 708            | 119 011           |
| Skatteskulder                                |            | 1 362             | 2 237             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 80 267            | 73 975            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 738 787</b>  | <b>1 013 273</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>1 141 636</b>  | <b>1 065 303</b>  |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Rörelseresultat   |     | 86 845                    | -251 234                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 28 898                    | 43 244                    |
| Erhållen ränta  |     | 174                       | 3 038                     |
| Erlagd ränta  |     | -49 900                   | -37 234                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>66 017</b>             | <b>-242 186</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av rörelsefordringar   |     | -35 660                   | 1 168                     |
| Förändring av rörelseskulder  |     | -60 886                   | 110 793                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-30 529</b>            | <b>-130 225</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Kapitaltillskott  |     | 36 200                    | 36 200                    |
| Amortering av lån   |     | -810 200                  | -87 200                   |
| Upptagna lån  |     | 874 100                   | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>100 100</b>            | <b>-51 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>69 571</b>             | <b>-181 225</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 136 387                   | 317 612                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>205 958</b>            | <b>136 387</b>            |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen är även upprättad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader                               | 50 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år  |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### 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.

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 440 556                   | 410 612                   |
| Hyror lokaler        | 45 016                    | 41 910                    |
|                      | <b>485 572</b>            | <b>452 522</b>            |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, tv och bredband.

## Not 3 Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Arvode om totalt 2 970 kr har fördelats lika mellan tre styrelseledamöter.

## Not 4 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 745 575        | 1 745 575        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 745 575</b> | <b>1 745 575</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -852 514         | -823 616         |
| Årets avskrivningar                             | -28 898          | -28 898          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-881 412</b>  | <b>-852 514</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>864 163</b>   | <b>893 061</b>   |
| Bokfört värde byggnader                         | 563 493          | 592 391          |
| Bokfört värde mark                              | 300 670          | 300 670          |
|   | <b>864 163</b>   | <b>893 061</b>   |

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 103 513         | 103 513         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>103 513</b>  | <b>103 513</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -103 513        | -89 167         |
| Årets avskrivningar                             | 0               | -14 346         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-103 513</b> | <b>-103 513</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### Not 6 Andel i samfällighet

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 93 725         | 93 725         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>93 725</b>  | <b>93 725</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -93 725        | -93 725        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-93 725</b> | <b>-93 725</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

### Not 7 Fastighetslån

| Låneinstitut | Ränta % | Bundet till | Ingående skuld   | Nya lån        | Årets amortering | Utgående skuld   |
|--------------|---------|-------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Swedbank     | 3       | 2026-10-23  | 226 000          | 0              |                  | 226 000          |
| Swedbank     | 3       | 2026-10-23  | 531 500          | 0              | 0                | 531 500          |
| Swedbank     | 2,863   | 2026-01-28  | 0                | 874 100        | 27 150           | 846 950          |
| Swedbank     | 3,810   | 2025-01-28  | 371 050          | 0              | 371 050          | 0                |
| Swedbank     | 3,507   | 2025-03-28  | 412 000          | 0              | 412 000          | 0                |
|              |         |             | <b>1 540 550</b> | <b>874 100</b> | <b>810 200</b>   | <b>1 604 450</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förväntas att refinansieras.

### Not 8 Ställda säkerheter

|                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 2 019 500        | 2 019 500        |
|                      | <b>2 019 500</b> | <b>2 019 500</b> |

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Några väsentliga händelser har ej skett efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg / 2026

Louise Berghem Werner

Mats Kjellmer  
Ordförande

Jonas Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Amelia Rygh  
Revisor

Thomas Björklund  
Revisor