

Årsredovisning 2025

Brf Waernsgatan 1-5

769605-6584



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Waernsgatan 1-5

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-18 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bagaregården 11:3		Göteborg
Bagaregården 11:9		Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 2 847 kvm och 2 lokaler om 81 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 963 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Halvarsson de Maar	Ordförande
Carl Tööj	Styrelseledamot
David Anders Hägg	Styrelseledamot
Eric Lundkvist	Styrelseledamot
Jonathan Liljegren	Styrelseledamot
Per Olof Jakobsson	Styrelseledamot

Valberedning

Martina Sjögren
Göran Duus-Otterström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Håkan Kjellström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Inspektion och underhåll av skorstenar
Ny tvättmaskin
Byte av elementtermostater
Rensning av hängrännor och stuprör
- 2022** ● Installation av markis
Byggnation av nya förråd
Filmning av stammar
- 2024** ● OVK-besiktning
Byggnation av nya källarförråd samt målning av källarytor
Installation av ny ventilation i hyreslokal
Cykelförvaring
- 2025** ● Relining av horisontella stammar
Byte av brandvarnare i trapphus och källare

Planerade underhåll

- 2027** ● Fasadmålning
Fönstermålning

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Broadband
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme och elavtal avseende volym	Göteborg Energi
Kabel-TV	Telenor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 563 819	1 585 098	1 573 000	1 582 000
Resultat efter fin. poster	205 514	394 308	300 175	109 000
Soliditet (%)	74	75	74	73
Yttre fond	707 221	499 394	-	-
Taxeringsvärde	69 369 000	70 144 000	70 144 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	495	509	505	505
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	87,2	87,0	87,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 073	3 175	3 225	3 276
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 876	3 083	3 014	3 062
Sparande / kvm totalyta, kr	214	219	220	166
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	18	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	119	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	37	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	163	175	154	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,89	0,71	0,71	0,71
Räntekänslighet (%)	6,20	6,24	6,00	6,00

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	24 133 089	-	-	24 133 089
Upplåtelseavgifter	2 801 947	-	-	2 801 947
Fond, yttre underhåll	499 394	-	207 827	707 221
Balanserat resultat	-1 340 619	394 308	-207 827	-1 154 138
Årets resultat	394 308	-394 308	205 514	205 514
Eget kapital	26 505 619	0	205 514	26 711 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 154 138
Årets resultat	205 514
Totalt	-948 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	207 827
Att från yttre fond i anspråk ta	-41 531
Balanseras i ny räkning	-1 114 920
	-948 624

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	1 563 819	1 585 098
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-3
Summa rörelseintäkter		1 563 819	1 585 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 032 176	-898 349
Övriga externa kostnader	9	-88 553	-164 928
Personalkostnader	10	-47 311	-47 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 732	-217 088
Summa rörelsekostnader		-1 378 773	-1 327 665
RÖRELSERESULTAT		185 046	257 430
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		96 977	198 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-76 509	-61 799
Summa finansiella poster		20 468	136 878
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		205 514	394 308
ÅRETS RESULTAT		205 514	394 308

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	30 476 054	30 686 786
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	1 354 895	316 945
Summa materiella anläggningstillgångar		31 830 949	31 003 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 830 949	31 003 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 070	1 029
Övriga fordringar	15	78 091	77 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	83 076	155 159
Summa kortfristiga fordringar		175 237	233 407
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 853 781	4 256 688
Summa kassa och bank		3 853 781	4 256 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 029 018	4 490 095
SUMMA TILLGÅNGAR		35 859 967	35 493 826

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 952 536	26 952 536
Fond för yttre underhåll		707 221	499 394
Summa bundet eget kapital		27 659 757	27 451 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 154 138	-1 340 619
Årets resultat		205 514	394 308
Summa fritt eget kapital		-948 624	-946 311
SUMMA EGET KAPITAL		26 711 133	26 505 619
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 522 296	8 625 370
Leverantörsskulder		318 450	80 687
Skatteskulder		8 364	3 106
Övriga kortfristiga skulder		-929	2 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	300 653	276 177
Summa kortfristiga skulder		9 148 834	8 988 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 859 967	35 493 826

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	185 046	257 430
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 732	217 088
	395 778	474 518
Erhållen ränta	175 933	119 721
Erlagd ränta	-60 304	-61 804
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	511 407	532 435
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 786	-47 178
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	247 496	62 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	738 117	547 699
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 037 950	-316 945
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 037 950	-316 945
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	34 358	0
Amortering av lån	-137 432	-137 432
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-103 074	-137 432
ÅRETS KASSAFLÖDE	-402 907	93 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 256 688	4 163 366
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 853 781	4 256 688

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Waernsgatan 1-5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,83 - 2,50 %
---------	---------------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. 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	1 365 456	1 365 697
Övriga årsavgifter	8 064	7 449
Hysesintäkter, bostäder	79 929	77 040
Hysesintäkter, lokaler	107 872	126 752
Kabel-TV/Bredband	2 340	2 340
Intäktsreduktion	-2 000	-4 000
Övriga intäkter	2 158	9 820
Summa	1 563 819	1 585 098

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	-1	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	698	5 717
Övrigt	1 215	11 210
Besiktning och service	8 723	15 513
Trädgårdsarbete	2 570	6 192
Summa	13 206	38 632

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 844	18 297
Bostäder	0	8 871
Tvättstuga	4 363	6 955
Trapphus/port/entr	3 424	0
Dörrar och lås/porttele	2 679	0
VA	0	36 539
Värme	4 938	0
Ventilation	0	33 332
El	0	10 301
Gård/markytor	980	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	-6 257
Summa	27 228	108 038

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	41 531	0
VA	174 913	0
Summa	216 444	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	52 755	50 898
Uppvärmning	312 822	333 248
Vatten	117 774	104 413
Sophämtning	91 564	67 758
Summa	574 915	556 317

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 399	36 623
Kabel-TV	57 524	26 044
Bredband	30 428	53 952
Bredband/Kabeltv	10 174	26 044
Fastighetsskatt	62 858	52 699
Summa	200 383	195 362

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 098	298
Övriga förvaltningskostnader	25 455	67 096
Juridiska kostnader	0	6 750
Revisionsarvoden	13 000	13 375
Ekonomisk förvaltning	45 000	66 216
Konsultkostnader	0	11 194
Summa	88 553	164 928

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Sociala avgifter	11 311	11 300
Summa	47 311	47 300

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	10
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	76 222	61 647
Övriga räntekostnader	287	142
Summa	76 509	61 799

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 037 597	35 037 597
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 037 597	35 037 597
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 350 811	-4 140 079
Årets avskrivning	-210 732	-210 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 561 543	-4 350 811
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 476 054	30 686 786
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 741 035</i>	<i>10 741 035</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 647 000	30 035 000
Taxeringsvärde mark	29 722 000	40 109 000
Summa	69 369 000	70 144 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	280 444	280 444
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	280 444	280 444
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-280 444	-274 088
Årets avskrivning	0	-6 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-280 444	-280 444
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	316 945	0
Årets investeringar	1 326 491	316 945
Omfört till Byggnad	-288 541	0
Summa pågående arbeten	1 354 895	316 945

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	78 091	77 190
Övriga fordringar	0	29
Summa	78 091	77 219

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 643	1 106
Försäkringspremier	41 998	39 399
Kabel-TV	14 529	14 368
Bredband	0	10 080
Förvaltning	12 906	11 250
Inkomsträntor	0	78 956
Summa	83 076	155 159

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,29 %	1 724 041	1 737 097
SEB	2026-12-28	2,29 %	1 725 801	1 747 368
SEB	2026-12-28	2,29 %	2 756 696	2 778 512
SEB	2026-12-28	2,29 %	2 315 758	2 362 393
Summa			8 522 296	8 625 370
Varav kortfristig del			8 522 296	8 625 370

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 835 136 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 231	15 597
El	4 980	4 934
Uppvärmning	38 882	41 034
Vatten	29 751	22 246
Löner	36 000	36 000
Sociala avgifter	11 300	11 300
Utgiftsräntor	16 540	335
Förutbetalda avgifter/hyror	130 469	130 731
Beräknat revisionsarvode	13 500	14 000
Summa	300 653	276 177

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 674 000	11 674 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Göteborg

Johan Halvarsson de Maar
Ordförande

Carl Tööj
Styrelseledamot

David Anders Hägg
Styrelseledamot

Eric Lundkvist
Styrelseledamot

Jonathan Liljegren
Styrelseledamot

Per Olof Jakobsson
Styrelseledamot

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

Håkan Kjellström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 13:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 14:55

DOCUMENT ID:

H1a8eYYcZe

ENVELOPE ID:

ryhLgKF9-I-H1a8eYYcZe

DOCUMENT NAME:

Brf Waernsgatan 1-5, 769605-6584 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

057ccd3ef52a527e8181096adf1bef2ff67c82293c999e0442ff26ad547a50cf8ad5a71fe6c47ddb1820939f6408d7d6f66a11269980ecdafa8c2143fae59e33a

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. Carl Jonathan Liljegren jonathan@entrancemakleri.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:24 19.03.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.240.147
2. Sven Johan Halvarsson de Maar johanhdm@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 10:48 19.03.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.205.74
3. CARL MAGNUS TÖÖJ toojcarl@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 11:15 19.03.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 130.241.255.211
4. ERIC LUNDKVIST ericlundkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 06:32 22.03.2026 06:31	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.205.70
5. Per Olof Jakobsson pelleman@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 18:24 20.03.2026 07:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.166.177.37
6. David Anders Hägg davvahagg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 12:54 30.03.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.17
7. KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM hakan.kjellstrom@adact.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:46 30.03.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.218.66

* 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 Waernsgatan 1-5

Org.nr. 769605-6584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Waernsgatan 1-5 för år 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Waernsgatan 1-5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 13:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 14:55

DOCUMENT ID:

ry-aLxYFq-e

ENVELOPE ID:

rknUeFY9bg-ry-aLxYFq-e

DOCUMENT NAME:

RB 2025 769605-6584 (2026-03-19).pdf

2 pages

SHA-512:

891d6fcc0f5394dd1d50f0683759bd8af1210418907da2
d8d4e5e00d743978383c575a0695ea28e27dbaea3a2fa6
3b00fe39d94c781933cbb895eba319694fbc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL GUSTAV HÅKAN KJ ELLSTRÖM	Signed	30.03.2026 13:47	eID	Swedish BankID
hakan.kjellstrom@adact.s e	Authenticated	30.03.2026 13:46	Low	IP: 176.10.218.66

* 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