2025
Årsredovisning

Brf Redutten



Välkommen till årsredovisningen för Brf Redutten

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

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.

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2026-07-16 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
Chaufförен 9	2007	Kungälv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If försäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 174 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 877 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gerd Fridh	Ordförande
Ulf Andersson	Vice ordförande
Hans Hultén	Kassör
Felix Sandholt	Ledamot

Valberedning

Barbro Gustavsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

Revisorer

David Hartman Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2022
- Målning sophus, cykelhus, förråd
- Byte av passagesystem
- Tvättning och målning entréfasad E-huset
- Reparation av stolpar entré trappor E-huset

2023
- Underhåll och målning av plåtdetaljer tak, vindskivor
- Komplettering med taggar entredörrar

2024
- Målning entréplan Trollhättevägen 8
- Filterbyten tilluftsventiler
- Kontroll och byte pulversläckare
- Komposthantering genomförd

2025
- Plåtarbeten E-huset
- Uppdatering av hisslarm och uppkoppling för porttelefoner

Planerade underhåll

2026
- OVK obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverans	Vattenfall
Elnät	Kungälvs energi
Fastighetsförsäkring f o m 1 oktober	If försäkring
Fastighetsförsäkring t o m 30 oktober	Länsförsäkringar
Hissar f o m 1 juni	Schindler Hiss
Hissar t o m maj	Kone Hiss
Revision	Nordenhams Revisionsbyrå AB
Sophantering	Renova

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Chaufförens samfällighetsförening, med en andel på 29.79%.

Samfälligheten förvaltar två gemensamhetsanläggningar, Ga1 och G2. I Ga1 ingår Redutten tillsammans med Brf Bastionen och Brf Citadellet. Reduttens andel är 29,29%, och är beräknad utifrån antal lägenheter i respektive bostadsrättsförening. Ga1 ansvarar för leverans av fjärrvärme, vatten, bredband och kabel-TV, dessutom för skötsel av den yttre miljön som trädgårdar, snöröjning, diverse yttre underhåll samt garage. Kostnaderna för detta tas ut från föreningarna genom en samfällighetsavgift som fördelas efter respektive förenings andelstal. I Ga2 ingår förutom Redutten, Bastionen och Citadellet även Förbo (Chaufförn 10) och Brf Kastellgården (Chaufförn 12). Reduttens andel i Ga2 är 19,09%. Kungälvs kommum bidrar med 5% av driftskostnaderna, resterande driftskostnader och anläggningskostnader fördelas på övriga deltagare. Ga2 ansvarar för drift och skötsel av Elsa Lills gata.

Övrig verksamhetsinformation

I december uppstod en vattenskada på golvet i en lägenhet i E-huset efter att vatten/snö trängt in genom en ventilationskanal. Kostnaden för reparation av skadan kommer sannolikt inte att täckas av vår försäkring utan kommer att belasta föreningen under 2026.

På grund av ändrade bestämmelser gällande redovisning har vi anlitat SBC för att ta fram en ny underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden. Planen fastställs i januari 2026.

Reparation av fasadplåtar på E-huset har utförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Som vi förutsåg i föregående årsredovisning har räntorna fortsatt att sjunka under 2025. Vi har fortsatt omsatt lån till i huvudsaklig rörlig ränta, med möjlighet att under lånens löptid konvertera till lån med längre bindningstid och fast ränta. Under året har lån amorterats med 350 tkr. För 2026 räknar vi med räntor på nuvarande nivå.

Kostnader för fjärrvärme, vatten el mm fortsätter att stiga. Totalt sett är årets resultat i linje med vår budget

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt försäkringsbolag, ny försäkringsgivare från och med oktober är If Försäkring.

Vi har tecknat avtal med Schindler hiss som tog över service och underhåll under sommaren.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 197 844	3 058 867	2 792 708	2 503 290
Resultat efter fin. poster	128 207	-48 857	-33 839	-463 877
Soliditet (%)	65	64	64	64
Yttre fond	2 108 220	1 823 220	1 533 328	2 209 120
Taxeringsvärde	75 729 702	69 800 000	69 800 000	69 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	882	802	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	91,3	89,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 277	9 387	9 561	9 805
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 595	9 387	9 561	9 805
Sparande / kvm totalyta, kr	159	130	137	289
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	13	9	7
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	128	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	65	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	206	191	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	3,64	2,34	-
Räntekänslighet (%)	10,02	10,65	11,93	-

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.

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	51 468 000	-	-	51 468 000
Fond, yttre underhåll	1 823 220	-30 000	315 000	2 108 220
Balanserat resultat	1 867 442	-18 857	-315 000	1 533 586
Årets resultat	-48 857	48 857	128 207	128 207
Eget kapital	**55 109 805**	**0**	**128 207**	**55 238 012**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 848 584
Årets resultat	128 207
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-315 000
Totalt	**1 661 793**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	65 519
Balanseras i ny räkning	**1 727 312**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 197 845	3 058 867
Övriga rörelseintäkter	3	6 137	7 041
Summa rörelseintäkter		**3 203 982**	**3 065 908**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 581 677	-1 338 468
Övriga externa kostnader	9	-139 261	-119 067
Personalkostnader	10	-141 949	-137 345
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 103	-430 692
Summa rörelsekostnader		**-2 283 990**	**-2 025 572**
RÖRELSERESULTAT		**919 992**	**1 040 336**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 784	13 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-794 569	-1 102 464
Summa finansiella poster		**-791 785**	**-1 089 193**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**128 207**	**-48 857**
ÅRETS RESULTAT		**128 207**	**-48 857**

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	83 968 892	84 378 668
Markanläggningar	13	67 118	78 302
Maskiner och inventarier	14	0	143
Summa materiella anläggningstillgångar		**84 036 010**	**84 457 113**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**84 036 010**	**84 457 113**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 609	10 976
Övriga fordringar	15	1 257 545	996 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	25 867	51 808
Summa kortfristiga fordringar		**1 323 021**	**1 058 953**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 323 021**	**1 058 953**
SUMMA TILLGÅNGAR		**85 359 031**	**85 516 066**

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 468 000	51 468 000
Fond för yttre underhåll		2 108 220	1 823 220
Summa bundet eget kapital		**53 576 220**	**53 291 220**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 533 586	1 867 442
Årets resultat		128 207	-48 857
Summa fritt eget kapital		**1 661 793**	**1 818 585**
SUMMA EGET KAPITAL		**55 238 013**	**55 109 805**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	7 000 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**7 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	29 446 624	22 793 125
Leverantörsskulder		45 204	6 058
Skatteskulder		189 832	178 532
Övriga kortfristiga skulder		58 579	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	380 779	428 546
Summa kortfristiga skulder		**30 121 018**	**23 406 261**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**85 359 031**	**85 516 066**

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**919 992**	**1 040 336**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	421 103	430 692
	1 341 095	**1 471 028**
Erhållen ränta	2 784	13 271
Erlagd ränta	-845 748	-1 026 309
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**498 131**	**457 990**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 644	178 964
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 437	33 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**516 924**	**669 992**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-346 501	-554 817
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-346 501**	**-554 817**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**170 423**	**115 175**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**996 045**	**880 870**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 166 469**	**996 045**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Redutten 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	115 år
Markanläggningar	20 år

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.

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 938 284	2 798 513
Hyresintäkter garage	247 800	254 671
Övriga intäkter	0	1 100
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	8 820	2 866
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	**3 197 845**	**3 058 867**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 525
Återbäring försäkringsbolag	6 137	3 516
Summa	**6 137**	**7 041**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 063	0
Städning enligt avtal	23 326	24 232
Städning utöver avtal	1 250	0
Besiktningar	57 376	0
Hissbesiktning	2 395	2 318
Brandskydd	7 723	8 967
Gårdkostnader	12 760	0
Gemensamma utrymmen	2 223	290
Serviceavtal	24 771	23 470
Mattvätt/Hyrmattor	3 804	3 660
Förbrukningsmaterial	2 824	300
Summa	**139 515**	**63 237**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 450	500
Installationer	6 125	0
Dörrar och lås/porttele	0	740
Ventilation	2 821	2 575
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 689	0
Hissar	6 565	0
Tak	0	11 699
Summa	**32 650**	**15 514**

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	30 000
Fasader	65 519	0
Summa	**65 519**	**30 000**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	25 965	25 850
Sophämtning/renhållning	63 915	68 376
Summa	**89 880**	**94 226**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 551	15 870
Bredband	2 017	0
Samfällighetsavgifter	1 090 840	1 029 649
Fastighetsskatt	99 705	90 127
Korr. fastighetsskatt	0	-155
Summa	**1 254 113**	**1 135 491**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	369
Tele- och datakommunikation	11 417	10 116
Inkassokostnader	0	980
Revisionsarvoden extern revisor	29 375	28 750
Styrelseomkostnader	1 300	800
Fritids och trivselkostnader	3 036	5 555
Föreningskostnader	3 916	0
Förvaltningsarvode enl avtal	65 755	63 092
Överlåtelsekostnad	14 406	4 012
Pantsättningskostnad	4 410	2 580
Administration	3 063	2 813
Summa	**139 261**	**119 067**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 100	114 599
Arbetsgivaravgifter	22 849	22 746
Summa	**141 949**	**137 345**

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	793 912	1 094 640
Dröjsmålsränta	0	7 824
Kostnadsränta skatter och avgifter	657	0
Summa	**794 569**	**1 102 464**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 400 000	89 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**89 400 000**	**89 400 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 021 332	-4 611 556
Årets avskrivning	-409 776	-409 776
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 431 108**	**-5 021 332**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**83 968 892**	**84 378 668**
I utgående restvärde ingår mark med	*42 300 000*	*42 300 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 548 936	54 000 000
Taxeringsvärde mark	16 180 766	15 800 000
Summa	**75 729 702**	**69 800 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	223 715	223 715
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**223 715**	**223 715**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-145 413	-134 229
Årets avskrivning	-11 184	-11 184
Utgående ackumulerad avskrivning	**-156 597**	**-145 413**
Utgående restvärde enligt plan	67 118	78 302

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 632	110 632
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**110 632**	**110 632**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-110 489	-100 757
Årets avskrivning	-143	-9 732
Utgående ackumulerad avskrivning	**-110 632**	**-110 489**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**143**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	91 076	124
Transaktionskonto	379 240	611 216
Borgo räntekonto	787 229	384 829
Summa	**1 257 545**	**996 169**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 195	4 198
Förutbet försäkr premier	18 587	47 610
Förutbet bredband	1 085	0
Summa	**25 867**	**51 808**

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-11-26	2,24 %	3 483 504	3 500 000
Nordea	2026-07-13	2,29 %	3 735 845	3 748 065
Nordea	2026-01-13	2,35 %	2 750 000	2 750 000
Nordea	2026-01-20	2,39 %	5 227 275	5 230 184
Nordea Hypotek AB	2026-12-22	2,20 %	2 750 000	2 750 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,37 %	4 500 000	4 814 876
Handelsbanken	2026-12-01	2,56 %	7 000 000	7 000 000
Summa			**29 446 624**	**29 793 125**
Varav kortfristig del			29 446 624	22 793 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 303 044 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	249	253
Uppl kostn el	2 092	1 053
Uppl kostn räntor	109 929	161 108
Uppl kostnad Sophämtning	3 227	0
Förutbet hyror/avgifter	265 282	266 132
Summa	**380 779**	**428 546**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 932 000	37 932 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2026 skall bostadsrättsföreningar använda sig av ett redovisningssystem kallat K3. Det innebär för oss i huvudsak att fastigheten redovisningsmässigt skall delas upp i ett antal olika komponenter utifrån olika avskrivningstider. Den nya underhållsplanen utgör grund för avsättningar för framtida underhåll, dvs sparande. Planen tyder på att avsättningarna kommer att behöva ökas för att i större utsträckning klara kommande underhåll. Vi kommer att analysera effekterna av de nya reglerna under det kommande året. Mot bakgrund av stigande kostnader under nästa år, bland annat samfällighetsavgiften som ökar med drygt 3%, allmänna övriga ökningar och sparande för kommande underhåll har styrelsen beslutat att höja avgiften med 4% f o m april.

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-10-22.

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

Kungälv

Gerd Fridh
Ordförande

Ulf Andersson
Vice ordförande

Hans Hultén
Kassör

Felix Sandholt
Ledamot

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

David Hartman
Auktoriserad revisor

ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.10.2026 11:01

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 22.10.2026 11:15

DOCUMENT ID:
rkZ8VNUv3ze

ENVELOPE ID:
ry8VE8w3zx-rkZ8VNUv3ze

DOCUMENT NAME:
Brf Redutten, 716447-8542 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
88cf4a582a30c7648a5fc0b4b8b35d32ae6ca21b726716ada741e745068e2379b1eead788d98c491a6f08d4f1a4cfee2c90bdad67cf3d6b912cfff63d200d4a8

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. **Lars Eric Felix Sandholt**	**Signed**	**22.10.2026 11:25**	**eID**	**Swedish BankID**
felix_sandholt29@hotmail.com	Authenticated	22.10.2026 11:25	Low	IP: 104.28.45.51
2. **HANS HULTÉN**	**Signed**	**22.10.2026 13:41**	**eID**	**Swedish BankID**
hhulten1@gmail.com	Authenticated	22.10.2026 13:38	Low	IP: 213.89.32.85
3. **ULF ANDERSSON**	**Signed**	**22.10.2026 17:52**	**eID**	**Swedish BankID**
ulfand0304@gmail.com	Authenticated	22.10.2026 17:51	Low	IP: 80.216.115.145
4. **GERD FRIDH**	**Signed**	**23.10.2026 08:16**	**eID**	**Swedish BankID**
gerdfridh@hotmail.com	Authenticated	23.10.2026 08:15	Low	IP: 188.149.17.56
5. **DAVID WILHELM MELKER HARTMAN**	**Signed**	**23.10.2026 11:01**	**eID**	**Swedish BankID**
david.hartman@nordenham.se	Authenticated	23.10.2026 10:54	Low	IP: 90.230.227.93

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Redutten
Org.nr. 716447-8542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Redutten 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 upphöra med 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:

SJUEVLv2fe-S18E4IwnMe

• identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

• skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan
• 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.

SJUEVLv2fe-S18E4IwnMe

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 Bostadsrättsföreningen Redutten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

SJUEVLv2fe-S18E4IwnMe

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.

Kungälv den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Hartman
Auktoriserad revisor

SJUEVLv2fe-S18E4IwnMe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.10.2026 11:01

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 22.10.2026 11:15

DOCUMENT ID:
S18E4IwnMe

ENVELOPE ID:
SJUEVLv2fe-S18E4IwnMe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Redutten 2025.pdf
4 pages

SHA-512:
e3d48920a36d1fc80f79803c92084beaf8137234496531
0a96bfbd1f2c20596aa21f80e0c21fb7345e3f8c20522d0
2b38611f372b12a7e4098813c29055c6e1c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID WILHELM MELKER HARTMAN	Signed	23.10.2026 11:01	eID	Swedish BankID
david.hartman@nordenham.se	Authenticated	23.10.2026 11:01	Low	IP: 90.230.227.93

* 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