



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 22:2	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 449 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 449 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Arsham Asgharian	Ordförande
Charlotte Hamacek	Styrelseledamot
Edwin Grehorn Hall	Styrelseledamot
Robert Anderson	Styrelseledamot
Frida Pauli	Suppleant
Ulla Edvardsson	Suppleant

### Valberedning

Margareta Antby  
Sven-Åke Lindgren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

## Revisorer

Fredrik Einarsson Internrevisor  
Olle Söderberg Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som reviderades 2025 och sträcker sig till 2074.

## Utförda historiska underhåll

- 1991** ● Omputsning av fasad  
Elstambyte  
Yttertak, målning  
Hiss, styrning  
Renovering av balkonger  
Målning trapphus & källare  
Rörstambyte  
Kakel i tvättstugan
- 2004** ● Ventilation  
Yttertak, bättring
- 2006** ● Tvättstugan, maskiner
- 2007** ● Fönster & dörrar i trapphuset  
Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring
- 2010** ● Byte av fläkt till öppna spisar  
Yttertak, renovering & målning
- 2010-2011** ● Byte av balkonger  
Fasadrenovering och målning
- 2012** ● Ny porttelefon
- 2013** ● Injustering värmesystem  
Nya brandvarnare i samtliga lägenheter  
Byte värmepump
- 2014** ● Målning trapphus  
Underhåll fönster trapphus  
Spolning avloppsstammar  
OVK besiktning  
Installation rörelsesensorer för ljus i trapphus

- 2014** ● Sammankopplade brandvarnare i trapphus
- 2015** ● OVK besiktning slutförd  
Spolning och filmning av dagvattensystemet
- 2016** ● Oljud och rök från öppna spisar har undersökts. Fläkt justerats.  
Besiktning av fönster och balkongdörrar
- 2017** ● Satt brytskydd på ytterdörrar  
Bytt clips på fönster.  
Fällt träd på baksidan
- 2018** ● Extra ventilation i ettorna  
Byte av rökgasfläkt för öppna spisar  
Byte hiss  
Avfuktare bytt i torkrummet  
Bytt clips balkongdörrar  
Reparation sopsug tank
- 2019** ● Spolning avloppsstammar  
Byte av ventiler kallt och varmt vatten i källaren  
Energideklaration  
Åtgärda läckage inkommande kallvattenledning  
OVK besiktning
- 2020** ● Byte av en tvättmaskin
- 2020-2021** ● Radonmätning
- 2023** ● Spolning avloppsstammar  
Målning yttertak  
Målning utsida fönster trapphus  
Smörjning, justering och viss målning av fönster och balkongdörrar i lägenheter  
Tvätt fasad, balkonger och stuprör
- 2024** ● OVK-besiktning - påbörjades  
Byte/förbättring till LED-lampor i trapphus  
Filmning av ledningar i bottenplattan samt två stammar  
Byte belysningsarmatur till LED med sensor i källare  
Avfallshantering på baksidan
- 2025** ● Brandskyddskontroll  
Brandcentral utbytt  
Sotning  
Avfallshantering på baksidan slutförd  
OVK besiktning

### Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av cirkulationspump vatten  
● Byte av expansionskärl  
● Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör  
● Byta fläkt på tak  
● Byta tvättmaskin  
● Byta styrskåp och frekvensomvandlare för fläktar  
● Byta torktumlare
- 2027** ● Måla väggar och tak källare
- 2028** ● Sotning  
● Brandskyddskontroll  
● Byta cirkulationspump värme  
● Byta radiator  
● Byta termostatventil radiator inklusive injustering  
● Byte värmestammar
- 2029** ● Energideklaration

### Avtal med leverantörer

Bokningssystem av tvätttider	Bokatvättid
Brandskydd	Presto
Bredband/Telefoni/Kabel-TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Göteborgs energi DinEl
Fastighetsjour	Låsinvest
Fastighetsskötsel	Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Kone
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Porttelefon	Telia
Städning	Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig verksamhetsinformation

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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Lånet om 1,45 Mkr omförhandlades 2025-01-31 till en ränta på 3,05%, bundet på 2 år.

Lånet om 1,65 Mkr omförhandlades 2025-03-28 till en ränta på 3,24%, bundet på 4 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

### Övriga uppgifter

Arbetet med sophanteringen på baksidan slutfördes och sattes i bruk.

De brister som påvisades vid tidigare OVK har åtgärdats och den efterföljande OVK blev godkänd.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 421 555	1 292 698	1 158 554	1 119 530
Resultat efter fin. poster	19 815	-650 485	-1 038 450	-40 056
Soliditet (%)	73	72	74	75
Yttre fond	1 108 099	999 640	1 507 402	1 309 438
Taxeringsvärde	47 600 000	53 400 000	53 400 000	53 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	971	883	782	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	98,7	96,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 279	4 279	4 279	4 279
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 279	4 279	4 279	4 279
Sparande / kvm totalyta, kr	210	78	86	143
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	38	39	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	127	116	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	60	55	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	218	224	210	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	4,49	2,06	-
Räntekänslighet (%)	4,41	4,85	5,47	-

**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	15 399 712	-	-	15 399 712
Upplåtelseavgifter	5 152 827	-	-	5 152 827
Fond, yttre underhåll	999 640	-367 541	476 000	1 108 099
Balanserat resultat	-2 978 898	-282 944	-476 000	-3 737 842
Årets resultat	-650 485	650 485	19 815	19 815
<b>Eget kapital</b>	<b>17 922 797</b>	<b>0</b>	<b>19 815</b>	<b>17 942 611</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 261 842
Årets resultat	19 815
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-476 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 718 027</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	37 500
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 680 527</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 421 555	1 292 698
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 126
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 421 555</b>	<b>1 295 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-712 782	-1 179 919
Övriga externa kostnader	9	-199 278	-200 770
Personalkostnader	10	-62 854	-58 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 536	-247 536
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 222 450</b>	<b>-1 686 552</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>199 105</b>	<b>-390 728</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 531	18 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-184 821	-278 421
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 290</b>	<b>-259 757</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>19 815</b>	<b>-650 485</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>19 815</b>	<b>-650 485</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	23 410 270	23 657 806
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 410 270</b>	<b>23 657 806</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 413 070</b>	<b>23 660 606</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 567
Övriga fordringar	14	968 916	1 222 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 275	37 967
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 007 191</b>	<b>1 267 077</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 007 191</b>	<b>1 267 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 420 261</b>	<b>24 927 684</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 552 539	20 552 539
Fond för yttre underhåll		1 108 099	999 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 660 638</b>	<b>21 552 179</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 737 841	-2 978 898
Årets resultat		19 815	-650 485
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 718 027</b>	<b>-3 629 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 942 611</b>	<b>17 922 797</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 100 000	3 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 100 000</b>	<b>3 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 100 000	3 100 000
Leverantörsskulder		48 818	118 583
Skatteskulder		3 414	4 366
Övriga kortfristiga skulder		2 513	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	222 905	681 938
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 377 650</b>	<b>3 904 887</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 420 261</b>	<b>24 927 684</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>199 105</b>	<b>-390 728</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	247 536	247 536
	<b>446 641</b>	<b>-143 192</b>
Erhållen ränta	5 531	18 664
Erlagd ränta	-217 894	-232 054
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>234 278</b>	<b>-356 582</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 860	-31 932
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-494 164	495 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-252 026</b>	<b>107 129</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-252 026</b>	<b>107 129</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 207 432</b>	<b>1 100 303</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>955 406</b>	<b>1 207 432</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12 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 leverantörsfakturer. 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, 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	0,88 - 4,00 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 406 772	1 278 888
Övriga intäkter	400	0
Pantsättningsavgift	2 362	3 867
Överlåtelseavgift	5 833	4 299
Administrativ avgift	588	441
Andrahandsuthyrning	5 600	5 205
Öres- och kronutjämning	0	-2
<b>Summa</b>	<b>1 421 555</b>	<b>1 292 698</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 126
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 126</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 125	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 000	0
Sotning	4 721	0
Besiktningar	0	6 500
Hissbesiktning	2 404	2 326
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	13 750	22 375
Brandskydd	28 499	22 800
Gårdkostnader	0	338
Serviceavtal	16 839	12 589
Förbrukningsmaterial	1 205	8 042
<b>Summa</b>	<b>85 543</b>	<b>74 970</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	991	1 281
Sophantering/återvinning	2 618	2 492
Elinstallationer	27 500	0
Hissar	23 750	1 840
Fasader	0	152 124
Fönster	0	15 311
Vattenskada	0	36 977
<b>Summa</b>	<b>54 859</b>	<b>210 025</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	295 699
VVS	0	46 800
Ventilation	37 500	0
Elinstallationer	0	25 042
<b>Summa</b>	<b>37 500</b>	<b>367 541</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	44 022	54 389
Uppvärmning	171 576	183 674
Vatten	100 015	86 639
Sophämtning/renhållning	32 873	45 474
Grovsopor	3 781	4 667
<b>Summa</b>	<b>352 267</b>	<b>374 843</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 665	28 630
Kabel-TV	26 392	19 649
Bredband	79 284	58 622
Fastighetsskatt	48 272	45 640
<b>Summa</b>	<b>182 613</b>	<b>152 541</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	2 507
Tele- och datakommunikation	16 564	9 906
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	1 220	1 576
Föreningskostnader	7 976	4 127
Förvaltningsarvode enl avtal	149 378	156 347
Överlåtelsekostnad	6 174	8 098
Pantsättningskostnad	6 468	3 440
Korttidsinventarier	0	99
Administration	1 479	2 418
Konsultkostnader	1 869	11 563
Tidningar och facklitteratur	535	689
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
<b>Summa</b>	<b>199 278</b>	<b>200 770</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	48 000	45 000
Revisionsarvoden internrevisor	999	999
Arbetsgivaravgifter	13 855	12 328
<b>Summa</b>	<b>62 854</b>	<b>58 327</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	184 696	278 421
Kostnadsränta skatter och avgifter	125	0
<b>Summa</b>	<b>184 821</b>	<b>278 421</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	27 399 240	27 399 240
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>27 399 240</b>	<b>27 399 240</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 741 434	-3 493 898
Årets avskrivning	-247 536	-247 536
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 988 970</b>	<b>-3 741 434</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>23 410 270</b>	<b>23 657 806</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 474 760</i>	<i>5 474 760</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	30 000 000
<b>Summa</b>	<b>47 600 000</b>	<b>53 400 000</b>

## NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 510	15 111
Transaktionskonto	198 040	248 469
Borgo räntekonto	757 366	958 964
<b>Summa</b>	<b>968 916</b>	<b>1 222 543</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 493	11 548
Förutbet kabel-TV	6 709	6 598
Förutbet bredband	20 073	19 821
<b>Summa</b>	<b>38 275</b>	<b>37 967</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2027-01-28	3,05 %	1 450 000	1 450 000
SEB	2026-01-28	3,70 %	3 100 000	3 100 000
SEB	2029-03-28	3,24 %	1 650 000	1 650 000
<b>Summa</b>			<b>6 200 000</b>	<b>6 200 000</b>
Varav kortfristig del			3 100 000	3 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 200 000 kr.

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

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	188	435 341
Uppl kostn el	3 587	5 709
Uppl kostnad Värme	21 802	22 586
Uppl kostn räntor	16 142	49 215
Uppl kostn vatten	13 167	6 734
Uppl kostnad Sophämtning	3 316	3 471
Uppl kostnad arvoden	35 856	31 427
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 266	9 874
Förutbet hyror/avgifter	117 581	117 581
<b>Summa</b>	<b>222 905</b>	<b>681 938</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2025-12-31

14 660 000

2024-12-31

14 660 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Lånet om 3,1 Mkr har 2026-01-28 amorterats ner till 2,8 Mkr och omförhandlades till en ränta på 2,65%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Göteborg

---

Arsham Asgharian  
Ordförande

---

Charlotte Hamacek  
Styrelseledamot

---

Edwin Grehorn Hall  
Styrelseledamot

---

Robert Anderson  
Styrelseledamot

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

---

Fredrik Einarsson  
Internrevisor





# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 16:40

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.04.2026 14:07

**DOCUMENT ID:**

BkQYh15hZe

**ENVELOPE ID:**

HkMK28chZe-BkQYh15hZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Richertsgatan 12, 769608-9114 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

0656bb479e09ff33ca86d680b4f962327fb5408633830ee  
accca2df3018ece6ccf53b573b05319839538ef8179471f  
8e7c96f6c784fa7a875e3d5a56bfe3ed7e

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. Charlotte Hamacek charlotte.hamacek@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 14:08 13.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.82.114
2. EDWIN GREHORN HALL edwin.grehornhall@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 14:14 13.04.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.153.162
3. ROBERT ANDERSON rwa12@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:15 13.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.241.23
4. ARSHAM ASGHARIAN arsham.asgharian@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:29 13.04.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 46.226.7.207
5. FREDRIK EINARSSON einarsson.f@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:40 13.04.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.67.167

\* 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

**För Bostadsrättsföreningen Richertsgatan 12**

**Org.nr: 769608-9114**

**Räkenskapsåret: 2025-01-01 -- 2025-12-31**

Jag har i egenskap av vald revisor granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för ovan nämnda räkenskapsår.

**Granskningens omfattning** Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Jag har granskat väsentliga beslut, räkenskapshandlingar och andra dokument som ligger till grund för årsredovisningen för att bedöma om styrelsen skött föreningens ekonomi och administration enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

## Uttalanden

- Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.
- Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med bostadsrättslagen eller stadgarna.
- Under min granskning har det inte framkommit något skäl till anmärkning beträffande räkenskaperna eller förvaltningen i övrigt.

**Rekommendationer** Jag tillstyrker att föreningsstämman:

1. Fastställer resultaträkningen och balansräkningen.
2. Disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
3. Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

---

Fredrik Einarsson

Lekmannarevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 16:39

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.04.2026 14:07

**DOCUMENT ID:**

H1QthLcnbl

**ENVELOPE ID:**

H1zt3Lq2We-H1QthLcnbl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse.pdf

1 page

**SHA-512:**

fd83958479f96d7440d21fa42a977c0ac49ec37ffc3487a0f800c8c87258c5d69e07b32ec5fa30359e88c0c39faf67f91a013940a44170a8d6692780e0613b8a

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK EINARSSON	Signed	13.04.2026 16:39	eID	Swedish BankID
einarrsson.f@gmail.com	Authenticated	13.04.2026 16:38	Low	IP: 95.193.67.167

\* 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