

Årsredovisning

Brf Resa

769634-3222

Styrelsen för Brf Resa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 13 mars 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2017. Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket den 28 mars 2017. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Korpen 4. Föreningen äger 53% av gemensamhetsanläggningar för fastigheterna Korpen 4 och Korpen 5. Gemensamhetsanläggningarna består av miljöhus (mellan Gunnarsberg 3 och 4), innergård och angöringsgata (utanför Gunnarsberg 8 och 9). Fastigheten Korpen 5 ägs av Lansa.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till 5420 kvm. Föreningens hus består av 106 lägenhet och en gemensamhetslokal. Fördelningen av lägenheter är 36st 1ROK, 43st 2ROK, 20st 3ROK, 7st 4ROK.

Taxeringsvärdet för byggnader uppgår till 115 404 000 kr, för mark 17 652 000 kr, totalt 133 056 000 kr.

Underhållsplan uppdaterades i november 2025.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen valda på årsstämman 2025-05-13 blev:

Julia Bröndum, ordförande

Lena Berg, ledamot

Camilla Nordin, ledamot

Victoria Eliasson, ledamot

Marie Andersson-Fundahn, ledamot

Simon Dirnberger, suppleant

Fanny Öjergren, suppleant

Då två av ledamöterna har flyttat från föreningen under året hölls en extra stämma 2025-10-13 och styrelsen har sedan dess varit:

Simon Dirnberger, ordförande

Camilla Nordin, ledamot

Torbjörn Bengtsson, ledamot

Marie Andersson-Fundahn, ledamot

Anna Kuuti, ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten.

Revisor vald på stämman att granska 2025 :

Revisor: Håkan Rist, auktoriserad revisor, Baker Tilly Guide AB

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Brf-Förvaltning i Väst AB. Det nuvarande avtalet löper på tillsvidare med en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Primär fastighetsförvaltning AB gällande fastighet och gemensamhetsanläggning. Nuvarande avtal löper på tillsvidare med en uppsägningstid sex månader före avtalets utgång.

Väsentliga händelser

Ett nytt elavtal med tre års bindningstid, 2025–2028, löper vidare under året. Syftet är att skapa ökad kostnadskontroll i en volatil elmarknad.

Årsavgiften höjdes med 5 % från januari 2025. Höjningen motiveras främst av ökade driftkostnader (el, värme m.m.) samt behov av långsiktigt underhåll.

Föreningens lån har delvis omförhandlats under året. Syftet har varit att säkerställa rimliga räntevillkor och sprida ränterisken.

OVK har genomförts under året. De brister som noterades åtgärdas tidigt under 2026.

De åtgärder som föreskrevs i samband med föreningens 5-årsbesiktning har fortsatt att genomföras/avslutats under året. Detta avser bland annat byte av trall på samtliga uteplatser.

Framtida utveckling

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är någorlunda stabil, men att fortsatt kostnadskontroll och planerade avgiftsjusteringar krävs för att möta ökade ränte- och underhållskostnader.

Planerade åtgärder och beslut inför kommande år:

Från januari 2026 planeras en höjning av årsavgiften med 6 %, samt en höjning av avgiften för garageplats med 2 %.

Under kommande år löper en del av föreningens lån ut och ska därför omförhandlas.

Föreningen avser att anlita en oberoende besiktningsman för att utreda misstänkt undermåligt målningsarbete på metallytor i garaget. Syftet är att klargöra eventuellt åtgärdsbehov och ansvar.

Efter åtgärder på ventilationen kommer ombesiktning av OVK att genomföras för att säkerställa att anläggningen uppfyller gällande krav.

Medlemsinformation

Föreningen hade 125 medlemmar vid räkenskapsårets början och 125 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift är för närvarande 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift är 1,0 % av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse är 10 % av prisbasbeloppet per år och debiteras månadsvis. Prisbasbelopp för 2025 är 58 800 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	5 626	5 322	5 107	4 841
Resultat efter finansiella poster	-2 773	-2 745	-2 075	-2 036
Soliditet %	73	73	73	73
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	920	864	827	781
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88	87	86	78
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 631	11 839	11 968	12 248
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 386	13 626	13 774	14 097
Sparande (kr) per kvadratmeter	100	112	202	215
Räntekänslighet %	15	16	17	18
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	186	183	163	149

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten i redovisningen kan härledas till bokförda avskrivningar/värdeminskningar på föreningens fastighet. Detta påverkar inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 975 000	2 625 281	-9 454 760	-2 745 274
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-2 745 274	2 745 274
Förändr. fond för yttre underhåll		1 072 899	-1 072 899	
Årets resultat				-2 772 726
Belopp vid årets utgång	218 975 000	3 698 180	-13 272 933	-2 772 726

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 272 933
Årets resultat	-2 772 726
<i>Summa</i>	<i>-16 045 659</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	418 517
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-56 250
Balanseras i ny räkning	-16 407 926
<i>Summa</i>	<i>-16 045 659</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	5 625 967	5 321 848
Övriga rörelseintäkter		71 904	77 118
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 697 871	5 398 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 709 785	-2 454 185
Övriga externa kostnader	5	-288 596	-362 831
Styrelsearvode	6	-126 123	-119 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 337 177	-3 337 177
Summa rörelsekostnader		-6 461 681	-6 273 595
Rörelseresultat		-763 810	-874 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 111	22 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 034 027	-1 893 434
Summa finansiella poster		-2 008 916	-1 870 645
Resultat efter finansiella poster		-2 772 726	-2 745 274
Resultat före skatt		-2 772 726	-2 745 274
Årets resultat		-2 772 726	-2 745 274

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	278 409 761	281 729 716
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	37 540	54 762
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>278 447 301</i>	<i>281 784 478</i>
Summa anläggningstillgångar		278 447 301	281 784 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 004 032	975 754
Övriga fordringar		38 205	74 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		441 859	287 099
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 484 096</i>	<i>1 337 170</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 204 475	2 304 309
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 204 475</i>	<i>2 304 309</i>
Summa omsättningstillgångar		2 688 571	3 641 479
SUMMA TILLGÅNGAR		281 135 872	285 425 957

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		218 975 000	218 975 000
Fond för yttre underhåll		3 698 180	2 625 281
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>222 673 180</i>	<i>221 600 281</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 272 933	-9 454 760
Årets resultat		-2 772 726	-2 745 274
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-16 045 659</i>	<i>-12 200 034</i>
Summa eget kapital		206 627 521	209 400 247
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10, 11	53 453 375	54 553 375
Summa långfristiga skulder		53 453 375	54 553 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	19 101 125	19 301 125
Förskott från kunder		–	5 024
Leverantörsskulder		198 868	427 641
Aktuella skatteskulder		71 060	73 000
Övriga skulder		5 058	4 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 678 865	1 660 546
Summa kortfristiga skulder		21 054 976	21 472 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 135 872	285 425 957

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-763 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	3 337 177
Erhållen ränta	25 110
Erlagd ränta	-2 034 027
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>564 450</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-146 926
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-217 359

Kassaflöde från den löpande verksamheten 200 165

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 300 000
-------------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 300 000

Årets kassaflöde -1 099 835

Likvida medel vid årets början 2 304 309

Likvida medel vid årets slut 1 204 474

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 2020-04-01.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme, grund	120	0,83
Stammar, värme	60	1,66
El	40	2,5
Fasad	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Transport (hissar)	25	4
Inre underhåll	120	0,83
Styr och övervakning	15	6,66
Resterande	120	0,83

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter från bostadsrätt	4 987 709	4 682 978
	Hysesintäkter från garage	618 161	618 737
	Intäkter från SMS-parkering	20 233	19 989
	Övrigt	-135	144
	Summa	5 625 968	5 321 848

Not 3	Årsavgifternas innehåll
-------	-------------------------

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, kall- och varmvatten samt abonnemang för tv, bredband och telefoni. Hushållsel ingår ej.

Not 4	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetskötsel	452 509	463 289
	Serviceavtal	219 767	79 597
	Reparation och underhåll av föreningens fastighet	273 635	216 898
	El	156 925	147 542
	Fjärrvärme	464 034	483 893
	Vatten och avlopp	538 887	511 842
	Avfallshantering	172 808	174 087
	Digitala tjänster	236 201	228 036
	Fastighetsförsäkring	159 160	111 301
	Fastighetskatt	34 560	36 500
	Övrigt	1 300	1 200
		2 709 786	2 454 185

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revisionsarvode	23 750	26 500
	Ekonomisk förvaltning	195 072	193 909
	Bostadsrätternas branschorganisation	8 030	8 030
	Konsultarvoden	7 188	65 800
	Övriga externa kostnader	39 457	40 426
	Digitala tjänster	15 099	28 166
		288 596	362 831

Not 6	Personal	2025	2024
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	96 780	90 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	96 780	90 000
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	29 343	29 402
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	126 123	119 402

Föreningen har inga anställda. Samtliga personalkostnader avser styrelsearvoden och ersättningar till styrelsen. 2025 tillkom ett extra arvode till avgående styrelsemedlem för arbete med 5-årsbesiktningen.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	297 499 500	297 499 500
	Utgående anskaffningsvärden	297 499 500	297 499 500
	Ingående avskrivningar	-15 769 784	-12 449 829
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 319 955	-3 319 955
	Utgående avskrivningar	-19 089 739	-15 769 784
	Redovisat värde	278 409 761	281 729 716
	Taxeringsvärden	133 056 000	124 250 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	120 800	120 800
	Utgående anskaffningsvärden	120 800	120 800
	Ingående avskrivningar	-66 038	-48 816
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 222	-17 222
	Utgående avskrivningar	-83 260	-66 038
	Redovisat värde	37 540	54 762

Not 9	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Samtliga skulder avser fastighetslån som förväntas bli omplacerade inom 5 år.

Not 10	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Danske bank fastighetslån	53 453 375	54 553 375
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Danske bank fastighetslån	19 101 125	19 301 125

Not 11	Specifikation av räntebärande skulder per balansdagen			
Långivare	Lån	Ränteändring	Skuldbelopp	Räntesats
Danske Bank	Lån 1 -054	2028-06-30	18 501 125	3,36%
Danske Bank	Lån 2 -779	2029-07-02	18 001 125	2,79%
Danske Bank	Lån 3 -522	2026-06-30	18 501 125	0,96%
Danske Bank	Lån 4 -066	2027-06-30	17 551 125	3,99%

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 604 500	78 604 500
	Summa ställda säkerheter	78 604 500	78 604 500

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-24

UNDERSKRIFTER

Kungälv

Simon Dirnberger

Camilla Nordin

Torbjörn Bengtsson

Marie Andersson Fundahn

Anna Kuutti

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 21:45

SENT BY OWNER:

Ann Lindqvist · 24.03.2026 11:45

DOCUMENT ID:

ryllsJxo-l

ENVELOPE ID:

HJIUj1eiWI-ryllsJxo-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Resa 20250101-20251231.pdf

13 pages

SHA-512:

04a1e2c69dd22fc4252f417ab469e7dd9b49dc12e23f39
a5543f89ef7be71568e0dc7389da4cb5b454082075c2f7f
3390ad87a7ffb58aa2b8ceb96ba4661166c

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. CAMILLA NORDIN camilla.nordin@volvocars.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 14:47 24.03.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/10) IP: 170.102.114.131
2. TORBJÖRN BENGTTSSON torbjorn.bengtsson53@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:53 24.03.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/30) IP: 188.241.100.67
3. Marie Sussann Andersson Fundahn farmor4@me.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 16:48 24.03.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/29) IP: 188.151.7.215
4. Simon Hampus Dirnberger sfransson91@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 17:20 24.03.2026 17:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/01) IP: 188.151.56.228
5. ANNA KUUTTI kuuttianna@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 21:14 24.03.2026 21:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/08/02) IP: 188.151.60.155
6. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillygvide.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 21:45 24.03.2026 21:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 81.233.80.166

* 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