



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bisittaregatan 1

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 2005-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 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
Källtorp 38:30	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 055 kvm och 1 lokal om 27 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 055 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Kristoffer Wage	Styrelseledamot
Julia Isabelle Broman	Styrelseledamot
Simon Bona	Styrelseledamot
Dan Martinsson	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor GBG Audit

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1991** ● Omläggning av tak
Nyinstallation hiss
Elstambyte
Rörstambyte
- 2002** ● Dränering mot Torpagatan
- 2003** ● Omputsning av fasad
- 2007** ● Nya trappavsatser mot fastighetens entréer
Målning av fasad mot Torpagatan och Bisittaregatan
Låsbyte källare samt vind och servicedörrar
- 2009** ● Värmeinjustering
- 2010** ● Inköp av två tvättmaskiner
Byte av fjärrvärmecirkulationspump
Cykelställ inköpta
- 2011** ● Byte av motor till frånluftsfläkt
Asfaltering av garageinfart samt runt husgrunden på gården
Målning av staket vid garage
- 2012** ● Byte av armatur vid ingångarna samt garageinfarten
- 2013** ● Komplettering av nyckeluppsättningar
Läckande element åtgärdade
Service av föreningens proppskåp
OVK-Obligatorisk ventilationskontroll
- 2014** ● Målning av fasad mot insida gård
- 2015** ● Byte av 4 ytterdörrar
Byte av torktumlare
- 2016** ● Brandvarnare och brandsläckare monteras i källare, uppgångar och på vind
Ombyggnation av hiss

- 2017** ● Säkerhetsanpassning av tak
Takspektion
- 2018** ● Underhållsspolning samt filmning av samtliga avloppsstammar
- 2019** ● Målning av källarutrymme
OVK Obligatorisk ventilations kontroll
Mätning Radon
- 2020** ● Reparation av hiss
Byte av cirkulationspump för vatten och värme
Byte till brandklassade säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter.
Målning av fasad Torpagatan och Bisittaregatan
Byte av 2 värmeväxlare och motoriserad ventil
Byte av timer för utebelysningen
- 2022** ● Renovering av samtliga trapphus
Byte av tvättmaskiner
Målning av smidesstaket/räcke
Målning av fasad mot insida gård
Byte av föråldrade armaturer i trappuppgångar, källare och utemiljöer till LED-belysning.
- 2023** ● Installation av 9 laddstolpar
Installation och införande av gemensamt bredband
Installation av porttelefoner vid samtliga portuppgångar, samt beröringsfria läsare vid källare och hiss
Omläggning av asfalt vid parkeringsplatser
Byte av avfuktare i torkrum
Värmeinjustering
Införskaffande av trygghetspaket för flerfamiljshus, genomförande av försäkringsbesiktning av samtliga lägenheter
Underhållsspolning samt filmning av samtliga avloppsstammar
Byte av torktumlare
- 2024** ● Besiktning brandsläckare
OVK
- 2025** ● Mindre fasadarbeten
Uppföljande OVK-åtgärder

Planerade underhåll

- 2026** ● Mindre fasadarbeten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning	SBC
Hiss	Otis
Jour	Låsinväst
Kodlås	AW-EI
Leverantör av fiber	Bahnhof
Nycklar	Safeteam
Service av laddstolpar och LED-lampor	Miljöbelysning
Service av torktumlare och tvättmaskin	Maximal Husållsservice
Service avfuktare i torkrum	Holmgrens EI

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bisittaren, med en andel på 24%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar sophämtning, snöröjning samt trädgårdsskötsel på innergård.

Övrig verksamhetsinformation

Planerad vindsupbyggnation av tre lägenheter i B-uppgång.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna har under 2025 höjts med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	967 420	884 343	846 294	768 292
Resultat efter fin. poster	-302 718	-335 703	-734 026	-424 946
Soliditet (%)	64	65	66	69
Yttre fond	204 000	93 000	93 003	97 603
Taxeringsvärde	37 000 000	31 000 000	31 000 000	31 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	775	743	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	92,0	75,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 758	5 626	5 508	5 149
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 758	5 626	5 508	5 149
Sparande / kvm totalyta, kr	-24	-145	-227	-131
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	78	49	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	168	150	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	59	52	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	282	305	251	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,88	4,28	1,49
Räntekänslighet (%)	7,09	7,26	7,42	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat i nivå med föregående år. Under 2025 har föreningen ökat årsavgifterna vilket förbättrat föreningens resultat och kassaflöde jämfört med föregående år. Däremot har föreningen bytt regelverk till K3 under 2025, vilket har inneburit ökade avskrivningskostnader.

Framåt planerar föreningen för försäljning av råvind, vilket både genererar engångsintäkter och ökade årsavgifter. Föreningen gör under 2026 även ett arbete i att se över sina avtal.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 516 827	-	-	13 516 827
Upplåtelseavgifter	1 198 805	-	-	1 198 805
Fond, yttre underhåll	93 000	-	111 000	204 000
Balanserat resultat	-2 986 723	-335 703	-111 000	-3 433 426
Årets resultat	-335 703	335 703	-302 718	-302 718
Eget kapital	11 486 206	0	-302 718	11 183 488

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 322 426
Årets resultat	-302 718
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 000
Totalt	-3 736 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	27 963
Balanseras i ny räkning	-3 708 181

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	967 419	884 343
Övriga rörelseintäkter	3	16 618	4 491
Summa rörelseintäkter		984 037	888 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-567 789	-610 257
Övriga externa kostnader	9	-216 785	-210 644
Personalkostnader	10	-57 956	-51 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 288	-124 452
Summa rörelsekostnader		-1 091 817	-997 099
RÖRELSERESULTAT		-107 780	-108 265
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		263	370
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-195 202	-227 808
Summa finansiella poster		-194 939	-227 438
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-302 718	-335 703
ÅRETS RESULTAT		-302 718	-335 703

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	17 207 155	17 448 115
Maskiner och inventarier	13	65 979	74 307
Summa materiella anläggningstillgångar		17 273 134	17 522 422
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 273 134	17 522 422
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	167 403	99 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 376	39 770
Summa kortfristiga fordringar		213 779	138 853
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 679	20 519
Summa kassa och bank		5 679	20 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		219 457	159 372
SUMMA TILLGÅNGAR		17 492 591	17 681 794

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 715 632	14 715 632
Fond för yttre underhåll		204 000	93 000
Summa bundet eget kapital		14 919 632	14 808 632
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 433 426	-2 986 723
Årets resultat		-302 718	-335 703
Summa ansamlad förlust		-3 736 144	-3 322 426
SUMMA EGET KAPITAL		11 183 488	11 486 206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 611 627	1 571 026
Summa långfristiga skulder		2 611 627	1 571 026
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 462 926	4 364 327
Leverantörsskulder		52 607	76 777
Skatteskulder		50 310	48 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	131 633	135 173
Summa kortfristiga skulder		3 697 476	4 624 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 492 591	17 681 794

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-107 780	-108 265
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	249 288	124 452
	141 508	16 187
Erhållen ränta	263	370
Erlagd ränta	-200 055	-233 940
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-58 283	-217 383
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 042	-22 919
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 831	60 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88 157	-179 438
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200 045	200 180
Amortering av lån	-60 845	-75 980
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	139 200	124 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	51 043	-55 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	97 492	152 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	148 535	97 492

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bisittaregatan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,35 %
Yttertak	2,54 %
Fasader	4,44 %
Fönster	2,96 %
Stamledningar VA	1,97 %
Stamledningar Värme	1,37 %
Styr & övervakning	4,44 %
Ventilation	3,55 %
El	2,22 %
Hissar	5,92 %
Okänt konto: 1232	10,00 %

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. 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	819 444	780 420
Hysesintäkter garage	19 200	24 000
Hysesintäkter p-plats	43 583	43 656
Bredband	37 620	37 620
Hyses- och avgiftsrabatt	-6 750	-9 000
Pantsättningsavgift	5 292	1 719
Överlåtelseavgift	5 843	5 732
Administrativ avgift	588	196
Vidarefakturerade kostnader	42 600	0
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	967 419	884 343

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	13 724	2 853
Återbäring försäkringsbolag	2 894	1 638
Summa	16 618	4 491

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	50 598	71 401
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 140	4 863
Hissbesiktning	0	2 326
Brandskydd	0	5 088
Snöröjning/sandning	4 288	6 641
Serviceavtal	55 269	51 187
Serviceavtal, hissar	1 163	0
Förbrukningsmaterial	0	3 046
Summa	128 458	144 552

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 768	15 199
Trapphus/port/entr	1 044	0
Dörrar och lås/porttele	1 494	10 290
VVS	675	10 835
Elinstallationer	2 167	4 538
Hissar	5 535	12 270
Tak	0	4 225
Summa	16 683	57 357

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	11 788	0
Entr/trapphus	5 750	0
Hiss	10 425	0
Summa	27 963	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	66 304	82 797
Uppvärmning	168 790	177 495
Vatten	62 624	61 845
Summa	297 718	322 137

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 071	7 317
Skadedjursförsäkring	1 902	7 390
Kabel-TV	0	14 553
Bredband	39 133	32 501
Fastighetsskatt	25 860	24 450
Summa	96 966	86 211

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 321	2 951
Tele- och datakommunikation	1 113	0
Juridiska åtgärder	0	10 875
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	15 625
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och trivselkostnader	1 201	535
Föreningskostnader	1 388	488
Förvaltningsarvode enl avtal	113 997	108 912
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	7 938	2 580
Administration	16 561	28 616
Konsultkostnader	42 120	30 032
Bostadsrätterna Sverige	4 390	0
Summa	216 785	210 644

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 100	39 375
Arbetsgivaravgifter	13 856	12 371
Summa	57 956	51 746

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	194 966	227 792
Dröjsmålsränta	57	16
Kostnadsränta skatter och avgifter	179	0
Summa	195 202	227 808

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 934 545	18 934 545
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 934 545	18 934 545
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 486 430	-1 370 306
Årets avskrivning	-240 960	-116 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 727 390	-1 486 430
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 207 155	17 448 115
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 586 766</i>	<i>5 586 766</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	15 800 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	15 200 000
Summa	37 000 000	31 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 142	122 142
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 142	122 142
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-47 835	-39 507
Årets avskrivning	-8 328	-8 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 163	-47 835
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 979	74 307

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 546	22 110
Transaktionskonto	142 595	76 668
Borgo räntekonto	262	305
Summa	167 403	99 083

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 172	11 180
Förutbet försäkr premier	24 349	21 956
Förutbet bredband	6 855	6 634
Summa	46 376	39 770

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-11-25	2,71 %	1 571 027	1 587 427
Swedbank	2026-11-25	2,89 %	1 571 026	1 587 426
Swedbank	2028-11-24	2,83 %	1 050 000	1 050 000
Swedbank	2026-01-28	2,77 %	1 482 500	1 510 500
Swedbank	Löst		0	200 000
Swedbank	2026-02-28	2,72 %	400 000	0
Summa			6 074 553	5 935 353
Varav kortfristig del			3 462 926	4 364 327

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 770 553 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	135	133
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	675	0
Uppl kostn el	5 413	4 537
Uppl kostnad Värme	21 478	23 371
Uppl kostn räntor	18 877	23 730
Uppl kostn vatten	5 423	4 915
Förutbet hyror/avgifter	79 632	78 487
Summa	131 633	135 173

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 361 000	9 361 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Göteborg

Dan Martinsson
Ordförande

Alexander Kristoffer Wage
Styrelseledamot

Julia Isabelle Broman
Styrelseledamot

Simon Bona
Styrelseledamot

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

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 18:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 13:12

DOCUMENT ID:

ry4X400kGg

ENVELOPE ID:

rJ4mNOdyfg-ry4X400kGg

DOCUMENT NAME:

Brf Bisittaregatan 1, 769613-2740 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

7b9dae84a05d08349997a5b80099c54cb5dc53f06fe1b5
8dcb9a2e623d555298d04adb793fb66d7fe24a49f97cc0
995a9f28c5d83844f575b881e8ff4cc11375

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. DAN MARTINSSON dan.martinsson@volvo.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:03 18.05.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 144.125.62.62
2. SIMON BONA simon.bona@se.ey.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:37 18.05.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.182
3. Julia Isabelle Broman juliabroman@live.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 12:11 19.05.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 158.105.167.9
4. Alexander Kristoffer Wag e wage.alexander19@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:33 18.05.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.78
5. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:42 19.05.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51

* 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 BRF Bisittaregatan 1
Org.nr. 769613-2740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bisittaregatan 1 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Bisittaregatan 1 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 18:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 13:12

DOCUMENT ID:

SyxV7Vu01fe

ENVELOPE ID:

SyNm4uOkMx-SyxV7Vu01fe

DOCUMENT NAME:

BRF Bisittaregatan 1 - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf

2 pages

SHA-512:

6156e5e264e2871b07a89835c0e401dcd7a26439599cff
77217ce5feffd24cc5f1e754f1e45f60279a6dc6add5b893
94594f71bfb000aa078d9acea301b8ec61

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	19.05.2026 18:41	eID	Swedish BankID
joel@gbgaudit.se	Authenticated	19.05.2026 18:41	Low	IP: 104.28.45.51

* 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