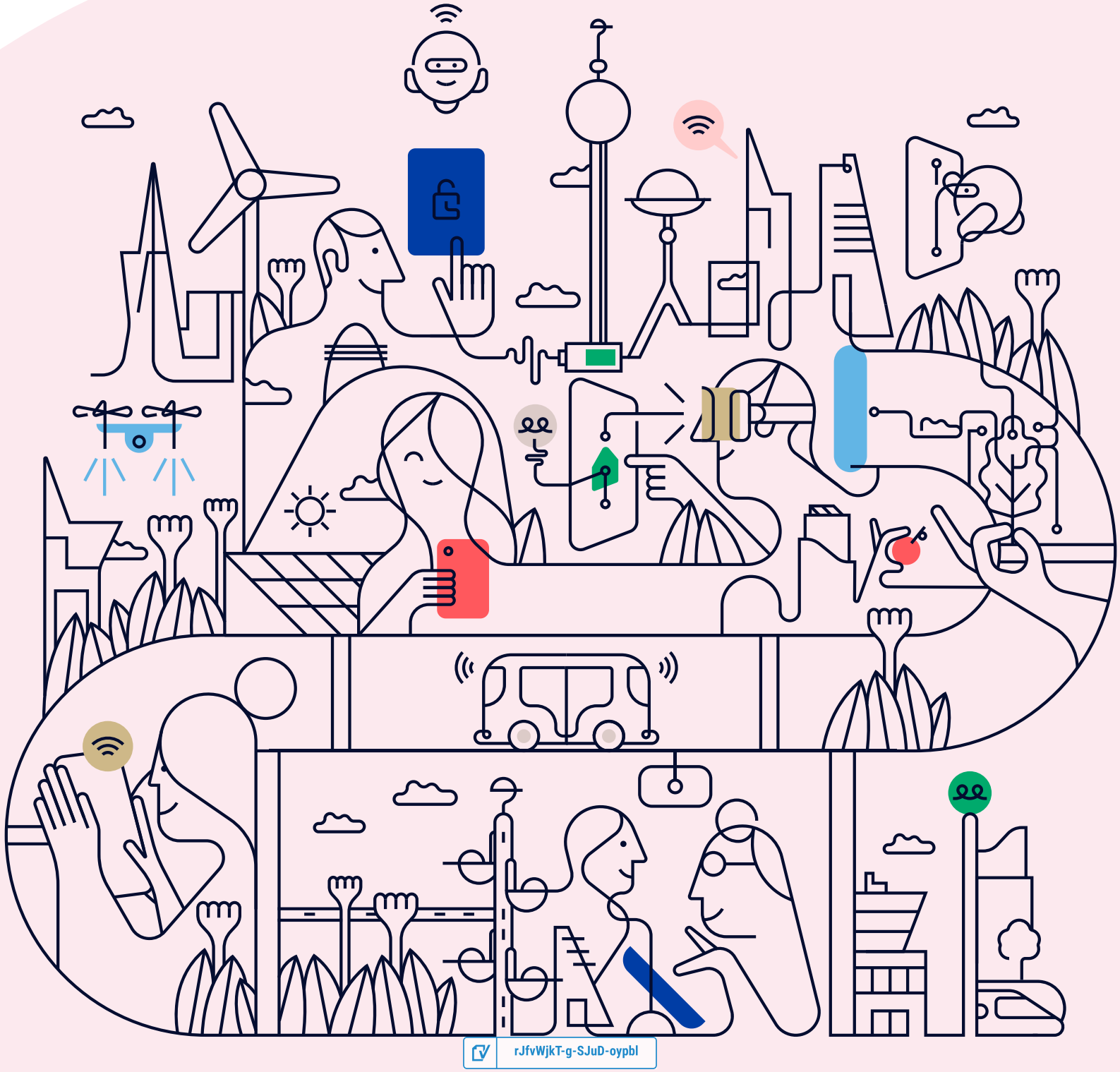
2025
Årsredovisning

Brf Björcksgatan 30



rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björcksgatan 30

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. 16**

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

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.

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

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 2004-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 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
Kålltorp 38:18	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 965 kvm och 0 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 973 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Nilsson	Styrelseledamot
David Leuchovius	Styrelseledamot
Erik Axel Landgren	Styrelseledamot
Gustaf Gustafsson	Styrelseledamot
Predrag Tasic	Styrelseledamot
Anders Edwall	Ordförande

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Lars Ljungström	Revisor

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-24. Omröstning kring att göra om föreningens hyreslokal till lägenheter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.
Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Utförda historiska underhåll

1985
- Elstambyte
- Rörstambyte
- Omläggning av tak

2006
- Målning av uppgångar
- Omputsning av fasad - Målning

2013
- Byte av hängrännor och stuprör
- Byte av fönster

2015
- Underhåll av trappuppgångar - Grovrengöring samt ytbehandling av trappor och övriga golvytor.

2016
- Rivning av burspråket intill ingång C
- Målning av hela fasaden
- Byte av tak
- Uppsättning av snörasskydd
- Byte av armaturer utomhusbelysning

2022
- Byte av centralfläkt
- Stambyte (en av sex avloppsstammar) - Södra stammen i uppgång C

2023
- Dränering

2024
- Återställning lokal
- Relining (fem av sex avloppsstammar) och bottenplattor
- Installation av brytskydd till dörrrar som leder till förråd i alla trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bisittarens andra samfällighet, med en andel på 21.5%.

Samfälligheten förvaltar gemensam gård och avfallshantering.

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att täcka upp inkomstbortfall till följd av att hyresavtalet med Göteborgs stad upphörde 1 november, valde föreningen att ta in dubbla månadsavgifter från alla bostadsrättsinnehavare för oktober månad.

Föreningen har haft vissa ej budgeterade (utifrån budget 2025) utgifter under året för ombildning av lokal till lägenheter.

Bedömning av föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling ger att kommande försäljningar av två nya lägenheter ger en mycket positiv effekt.

Förändringar i avtal

Göteborgs stad, som under många år hyrt föreningens lokal i uppgång A och B, sade i början av 2025 upp hyresavtalet. De hade tillgång till lokalen fram till 31 oktober 2025.

Övriga uppgifter

Styrelsens arbete har i huvudsak fokuserat på hanteringen av hyreslokalen och dess framtida användning, samt de ekonomiska, juridiska och tekniska frågor som följt av detta. Styrelsen utredde flera alternativ, däribland fortsatt uthyrning till annan hyresgäst och ombyggnation till bostäder, antingen genom att sälja till byggföretag eller låta bygga i egen regi. Efter utförligt utredningsarbete beslutade föreningen på en extra föreningsstämma att bygga om lokalen till två lägenheter i samarbete med en extern byggaktör, där föreningen deltar som part i projektet och delar på kostnader och framtida intäkter enligt fastställda principer. Arkitekt anlitades och bygglovsansökan genomfördes och godkändes. Frågor rörande akustik, ventilation, förråd, uteplatser och andelstal har behandlats. Arbetet har löpt på enligt plan och representanter från föreningen har varit delaktiga i hela processen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 13 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 013 828	959 870	843 186	704 294
Resultat efter fin. poster	40 992	-594 773	-850 865	-408 519
Soliditet (%)	65	65	70	74
Yttre fond	136 917	136 917	162 587	459 942
Taxeringsvärde	19 977 000	22 305 000	22 305 000	22 305 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	976	850	722	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,6	65,9	63,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 296	6 403	5 409	4 575
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 814	4 896	4 136	3 498
Sparande / kvm totalyta, kr	124	291	-7	108
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	47	25	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	110	101	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	69	49	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	227	176	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	3,75	4,81	1,88
Räntekänslighet (%)	6,45	7,53	7,49	-

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.

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 109 750	-	-	8 109 750
Upplåtelseavgifter	2 601 054	-	-	2 601 054
Fond, yttre underhåll	136 917	-136 917	136 917	136 917
Balanserat resultat	-1 114 951	-457 856	-136 917	-1 709 723
Årets resultat	-594 773	594 773	40 992	40 992
Eget kapital	**9 137 998**	**0**	**40 992**	**9 178 989**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 572 806
Årets resultat	40 992
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 917
Totalt	**-1 668 732**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-1 668 732**

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

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 013 828	959 870
Summa rörelseintäkter		**1 013 828**	**959 870**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-390 278	-1 232 494
Övriga externa kostnader	8	-323 442	-89 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79 188	-79 188
Summa rörelsekostnader		**-792 908**	**-1 401 330**
RÖRELSERESULTAT		**220 920**	**-441 460**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 481	11 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-185 410	-165 248
Summa finansiella poster		**-179 929**	**-153 313**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**40 992**	**-594 773**
ÅRETS RESULTAT		**40 992**	**-594 773**

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	13 281 642	13 360 830
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 281 642**	**13 360 830**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 281 642**	**13 360 830**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 816	0
Övriga fordringar	12	742 986	774 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42 526	16 716
Summa kortfristiga fordringar		**791 328**	**791 449**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 359	4 359
Summa kassa och bank		**4 359**	**4 359**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**795 687**	**795 808**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 077 329**	**14 156 639**

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 710 804	10 710 804
Fond för yttre underhåll		136 917	136 917
Summa bundet eget kapital		**10 847 721**	**10 847 721**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 709 723	-1 114 951
Årets resultat		40 992	-594 773
Summa fritt eget kapital		**-1 668 732**	**-1 709 723**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 178 989**	**9 137 998**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 604 000	4 684 000
Summa långfristiga skulder		**4 604 000**	**4 684 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	80 000	80 000
Leverantörsskulder		57 752	24 895
Skatteskulder		65 006	63 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	91 582	166 675
Summa kortfristiga skulder		**294 340**	**334 641**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 077 329**	**14 156 639**

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**220 920**	**-441 460**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	79 188	79 188
	300 108	**-362 272**
Erhållen ränta	5 481	11 935
Erlagd ränta	-185 698	-149 806
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**119 892**	**-500 143**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 869	-9 979
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-40 013	8 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**48 010**	**-502 100**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	800 000
Amortering av lån	-80 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-80 000**	**740 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-31 990**	**237 900**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**747 400**	**509 500**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**715 410**	**747 400**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björcksgatan 30 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, 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	0,60 - 3,00 %

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.

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	726 284	632 460
Hyresintäkter lokaler	251 655	294 360
Hyresintäkter p-plats	29 760	28 080
Pantsättningsavgift	2 895	573
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Administrativ avgift	294	98
Summa	**1 013 828**	**959 870**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Sotning	0	10 349
Brandskydd	27 519	0
Gemensamma utrymmen	0	249
Summa	**27 519**	**10 598**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 100	54 206
Trapphus/port/entr	0	10 750
Ventilation	1 708	0
Summa	**4 808**	**64 956**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	240 125
VVS	0	558 369
Summa	**0**	**798 494**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	29 641	46 037
Uppvärmning	104 818	107 364
Vatten	55 405	67 020
Summa	**189 864**	**220 421**

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 494	0
Kabel-TV	10 260	0
Bredband	32 748	36 036
Samfällighetsavgifter	70 299	70 269
Fastighetsskatt	33 286	31 720
Summa	**168 087**	**138 025**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 107
Tele- och datakommunikation	569	0
Revisionsarvoden extern revisor	4 100	4 100
Föreningskostnader	1 288	488
Förvaltningsarvode enl avtal	43 033	41 293
Överlåtelsekostnad	4 116	6 019
Pantsättningskostnad	1 764	3 440
Administration	48 191	26 327
Konsultkostnader	215 184	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 090	0
Summa	**323 442**	**89 648**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	185 284	164 683
Dröjsmålsränta	0	541
Kostnadsränta skatter och avgifter	126	24
Summa	**185 410**	**165 248**

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 659 652	14 659 652
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**14 659 652**	**14 659 652**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 298 821	-1 219 633
Årets avskrivning	-79 188	-79 188
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 378 009**	**-1 298 821**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**13 281 642**	**13 360 830**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 448 288*	*4 448 288*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 627 000	11 210 000
Taxeringsvärde mark	8 350 000	11 095 000
Summa	**19 977 000**	**22 305 000**

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 599	41 599
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**41 599**	**41 599**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 599	-41 599
Utgående ackumulerad avskrivning	**-41 599**	**-41 599**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 935	31 692
Transaktionskonto	88 635	127 106
Borgo räntekonto	622 417	615 935
Summa	**742 986**	**774 733**

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 690	4 090
Förutbet försäkr premier	26 089	0
Förutbet kabel-TV	5 179	0
Förutbet bredband	7 568	12 626
Summa	**42 526**	**16 716**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2027-01-28	3,29 %	4 684 000	4 764 000
Summa			**4 684 000**	**4 764 000**
Varav kortfristig del			80 000	80 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 284 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	3 357	2 293
Uppl kostnad Värme	13 095	13 889
Uppl kostn räntor	16 831	17 119
Uppl kostn vatten	4 998	5 324
Förutbet hyror/avgifter	53 301	128 050
Summa	**91 582**	**166 675**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 200 000	7 200 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med ombildningen av hyreslokal till lägenheter byter föreningen bank från Swedbank till Handelsbanken i januari 2026. När ombildningen är klar och lägenheterna sålts, består föreningen av elva lägenheter istället för nio.

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Göteborg

Anna Nilsson
Styrelseledamot

David Leuchovius
Styrelseledamot

Erik Axel Landgren
Styrelseledamot

Gustaf Gustafsson
Styrelseledamot

Predrag Tasic
Styrelseledamot

Anders Edwall
Ordförande

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

Lars Ljungström
Revisor

rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 10:15

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 14:02

DOCUMENT ID:
SJuD-oypbl

ENVELOPE ID:
rJfvWjkT-g-SJuD-oypbl

DOCUMENT NAME:
Brf Björcksgatan 30, 769611-5794 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
58d3746d3e6c423c25ed63de592bbe2a130069b46fcbaedf5685a788471659ad4d448a2998b573085e7e12be44e8015a6ddaf5d48dbb4b25da0f12146711ec80

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. JAN ANDERS EDWALL	Signed	17.04.2026 15:08	eID	Swedish BankID
anders.edwall@casagbg.se	Authenticated	17.04.2026 15:07	Low	IP: 94.191.153.88
2. CHRISTER GUSTAF GUSTAFSSON	Signed	17.04.2026 15:10	eID	Swedish BankID
gustaf.gustafsson@icloud.com	Authenticated	17.04.2026 15:09	Low	IP: 104.28.31.64
3. ERIK AXEL LANDGREN	Signed	20.04.2026 07:31	eID	Swedish BankID
Axel.landgren@hotmail.com	Authenticated	20.04.2026 07:29	Low	IP: 78.82.31.61
4. ANNA NILSSON	Signed	20.04.2026 10:05	eID	Swedish BankID
anna.nilsson.logoped@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 10:02	Low	IP: 95.193.72.139
5. DAVID LEUCHOVIUS	Signed	20.04.2026 14:02	eID	Swedish BankID
david@leuchovius.se	Authenticated	17.04.2026 23:40	Low	IP: 78.82.31.153
6. Predrag Tasic	Signed	22.04.2026 10:06	eID	Swedish BankID
predrag@beastwear.se	Authenticated	22.04.2026 10:03	Low	IP: 78.82.32.18
7. LARS LJUNGSTRÖM	Signed	22.04.2026 10:15	eID	Swedish BankID
lars.ljungstrom@telia.com	Authenticated	22.04.2026 10:15	Low	IP: 213.66.69.24

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Björcksgatan 30, org.nr 769611-5794

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 30 för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Björcksgatan 30:s finansiella ställning per 2025-12-31.

.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Revisionen avslutades 2026-04-17

Åre 2026

Lars Ljungström

rkGwWiyaZx-Hk-rPZsJpZI

SEALED BY Verified RKGWWIYAZX-HK-RPZSJPZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 10:16

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 14:02

DOCUMENT ID:
Hk-rPZsJpZl

ENVELOPE ID:
rkGwWiyaZx-Hk-rPZsJpZl

DOCUMENT NAME:
Björcksgatan 30 2025 Rev.pdf
1 page

SHA-512:
5b134f2577f73c9a5e5a1b21e3a42d6ca9e4979b34f2e0dde5a99d27a156a47a1c9337505aef244a2358567174547fac48d6fb8871749478c711835899ef4623

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM	Signed	22.04.2026 10:16	eID	Swedish BankID
lars.ljungstrom@telia.com	Authenticated	22.04.2026 10:15	Low	IP: 213.66.69.24

* 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