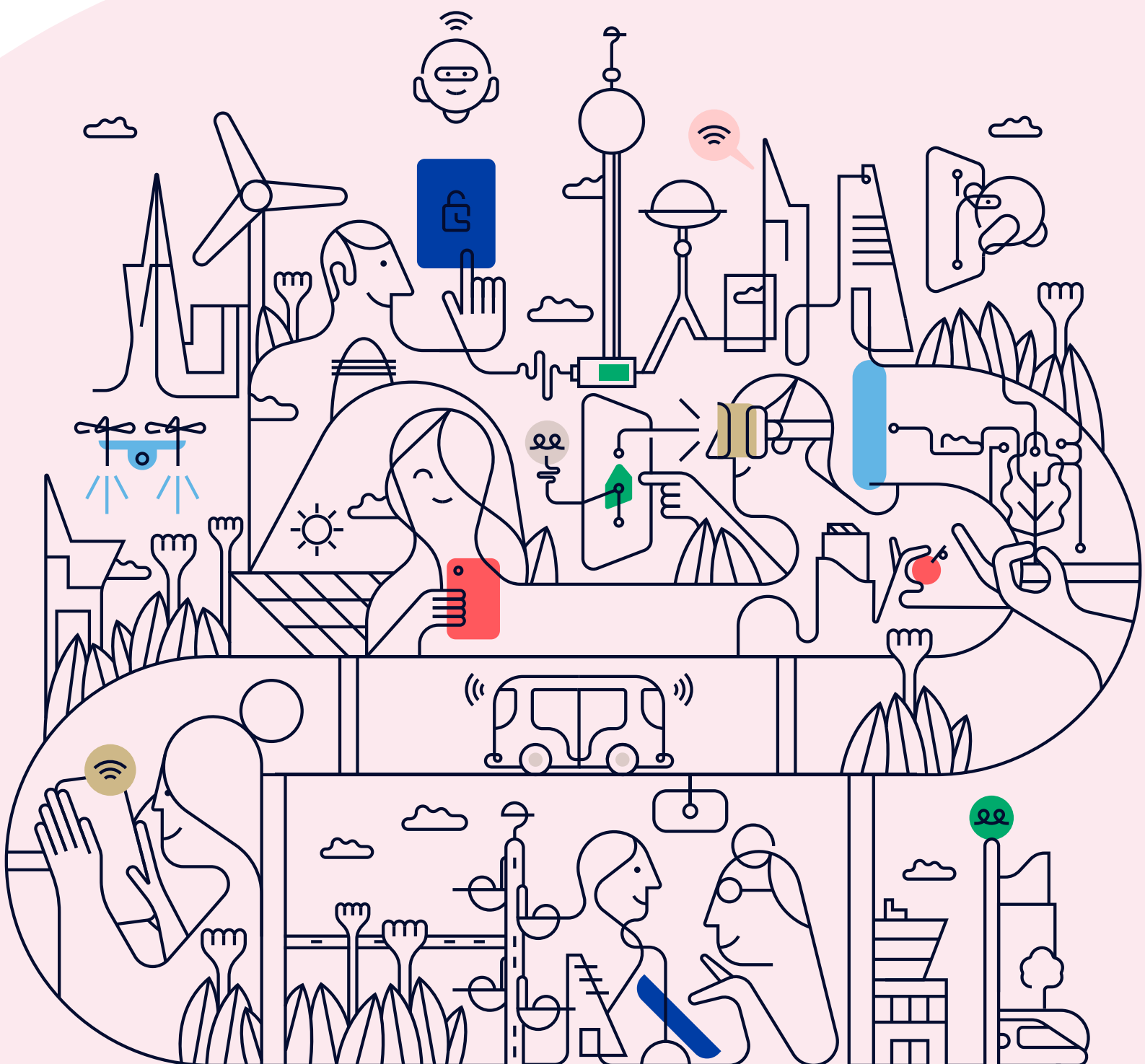




Välkommen till årsredovisningen för Brf Björcksgatan 48

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-13 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 38:13	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 636 kvm. Byggnadernas totalyta är 636 kvm.

Styrelsens sammansättning

Towe Nilsson	Ordförande
Jenny Alexandra Kopp	Styrelseledamot
Anna Caroline Hafström	Styrelseledamot
Elma Fransson	Styrelseledamot
Filip Strandberg Hassellind	Styrelseledamot
Jennifer Hellström	Styrelseledamot
Lea-Marie Sittler	Styrelseledamot
Sara Kollberg Clarke	Styrelseledamot
Siwert Holmqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Ingmari Holmqvist, Francesco Corti

Firmateckning

Tecknas av styrelsen

Revisorer

Nicolas Sandberg Auktoriserad revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Dränering - Innegården genomförd till en kostnad på ca 100 000 kr. Framsida genomförs 2019
- 2017** ● Dränering 2 (2) - Framsida och asfaltering innergård genomfört till en kostnad av 135 000 kr
- 2018** ● Renovering garageportar - 25 000 kr
- 2019** ● 30-årig underhållsplan upprättad - Ny detaljerad underhållsplan upprättad av Sustend
- 2020** ● Hela hustet målat - Alla fönster samt fasad målad.
Målning och putsning - Putsen på sockeln lagad och målad.
Träfasad byte, Renoverad - Ny träpanel. Färg bytt till Grönt.
Takbyte - Byte av tak inklusive takfönster samt alla plåtdetaljer.
- 2021** ● Byte termostater och ventiler - planerat till Höst 2021
Relining avloppsledningar med strumpmetoden - utfört, December 2020/Januari 2021
Byte Cirkulationspump värme och VVC samt byte av reglerventiler
Plattsättning framsida hus - planerat till Vår/Sommar 2021
Innerdörrar utbytta till säkerhetsdörrar
Renovering trapphus - Målning av tak och väggar, byte av plastmatta.
- 2022** ● Plantera häck mot Björcksgatan
Bänk framsida fasad
- 2023** ● Fönsterbyte alla lägenheter
Grind mot framsidan
Belysning på bänk samt kontakt utsida 48a
Komplettera häck på sidorna
- 2024** ● Garage dörrar, service och uppdaterad
Ommålning staket framsidan

Planerade underhåll

- 2024** ● Eventuell förbättring av tvätt och torkrum vid behov
- 2026** ● byte av tvättmaskin vid behov
Installation av belysning sensorer i gemensamma utrymmen

Avtal med leverantörer

Årlig service avtal Din garageport

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bisittarens första samfällighetsförening, med en andel på 14.7%.
Samfälligheten förvaltar innergård, soprum, belysning innergård, snöröjning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 14 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	445 261	443 332	443 258	444 297
Resultat efter fin. poster	-236 555	-144 031	-840 256	-234 886
Soliditet (%)	73	73	72	74
Yttre fond	567 406	572 663	39 000	39 000
Taxeringsvärde	17 000 000	18 400 000	18 400 000	18 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	653	653	653	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	93,3	92,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 419	6 459	6 577	7 923
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 419	6 459	6 577	7 923
Sparande / kvm totalyta, kr	-19	-24	-64	-88
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	25	22	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	121	94	91
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	79	70	58
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	224	186	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	3,12	2,40	-
Räntekänslighet (%)	9,83	9,89	10,07	-

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.

Uppllysning vid förlust

Huvudsakligen avskrivningar jämfört med 2024.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 026 324	-	-	14 026 324
Upplåtelseavgifter	2 364 772	-	-	2 364 772
Fond, yttre underhåll	572 663	-30 757	25 500	567 406
Balanserat resultat	-5 422 492	-113 274	-25 500	-5 561 267
Årets resultat	-144 031	144 031	-236 555	-236 555
Eget kapital	11 397 235	0	-236 555	11 160 680

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 535 766
Årets resultat	-236 555
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 500
Totalt	-5 797 822

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 797 822

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	445 261	443 332
Övriga rörelseintäkter	3	2 791	1 751
Summa rörelseintäkter		448 052	445 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-270 448	-294 438
Övriga externa kostnader	9	-67 043	-76 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 508	-98 196
Summa rörelsekostnader		-561 999	-468 827
RÖRELSERESULTAT		-113 947	-23 744
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 259	9 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-125 867	-129 377
Summa finansiella poster		-122 608	-120 287
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-236 555	-144 031
ÅRETS RESULTAT		-236 555	-144 031

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	14 890 757	15 115 265
Summa materiella anläggningstillgångar		14 890 757	15 115 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 890 757	15 115 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 080	0
Övriga fordringar	12	428 886	489 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 773	17 658
Summa kortfristiga fordringar		471 739	507 426
Kassa och bank			
Kassa och bank		178	178
Summa kassa och bank		178	178
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		471 917	507 604
SUMMA TILLGÅNGAR		15 362 674	15 622 869

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 391 096	16 391 096
Fond för yttre underhåll		567 406	572 663
Summa bundet eget kapital		16 958 502	16 963 759
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 561 267	-5 422 492
Årets resultat		-236 555	-144 031
Summa ansamlad förlust		-5 797 822	-5 566 524
SUMMA EGET KAPITAL		11 160 680	11 397 235
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	1 856 504
Summa långfristiga skulder		0	1 856 504
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 082 754	2 251 250
Leverantörsskulder		17 893	15 490
Skatteskulder		15 516	14 670
Övriga kortfristiga skulder		9 213	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	76 618	78 507
Summa kortfristiga skulder		4 201 994	2 369 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 362 674	15 622 869

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-113 947	-23 744
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	224 508	98 196
	110 561	74 452
Erhållen ränta	3 259	9 090
Erlagd ränta	-126 975	-127 221
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 155	-43 679
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 195	-17 658
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 468	-298 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35 882	-360 242
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 000	-75 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-60 882	-435 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	489 946	925 189
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	429 064	489 946

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björcksgatan 48 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	1,91 %
Yttertak	2,65 %
Fasader	2,65 %
Fönster	2,43 %
Stamledningar VA	3,00 %
Stamledningar Värme	1,91 %
Styr & övervakning	8,18 %
El	9,00 %

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	373 308	373 308
Hysesintäkter garage	24 000	24 000
Bredband	42 012	42 012
Pantsättningsavgift	2 940	1 146
Överlåtelseavgift	2 903	2 866
Administrativ avgift	98	0
Summa	445 261	443 332

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 791	1 751
Summa	2 791	1 751

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 545	0
Gårdkostnader	20 067	896
Gemensamma utrymmen	0	1 000
Serviceavtal	0	7 070
Förbrukningsmaterial	697	0
Summa	22 309	8 966

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	48	2 800
Summa	48	2 800

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Elinstallationer	0	23 757
Mark/gård/utemiljö	0	7 000
Summa	0	30 757

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	16 847	15 672
Uppvärmning	66 265	76 793
Vatten	50 699	50 056
Summa	133 811	142 521

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 477	15 038
Kabel-TV	0	10 281
Bredband	35 537	32 655
Samfällighetsavgifter	36 750	36 750
Fastighetsskatt	15 516	14 670
Summa	114 280	109 394

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	738
Revisionsarvoden extern revisor	18 875	36 250
Styrelseomkostnader	900	800
Fritids och trivselkostnader	0	1 046
Föreningskostnader	1 288	0
Förvaltningsarvode enl avtal	29 192	28 008
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	2 208
Administration	1 143	1 125
Konsultkostnader	5 619	0
Bostadsrätterna Sverige	2 820	0
Summa	67 043	76 193

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	125 858	129 377
Dröjsmålsränta	9	0
Summa	125 867	129 377

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 097 200	16 097 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 097 200	16 097 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-981 935	-883 739
Årets avskrivning	-224 508	-98 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 206 443	-981 935
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 890 757	15 115 265
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 277 908</i>	<i>6 277 908</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	9 000 000
Summa	17 000 000	18 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	49 699	56 840
Borgo räntekonto	379 188	432 929
Summa	428 886	489 768

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 915	2 820
Förutbet försäkr premier	11 234	10 741
Förutbet bredband	3 624	4 097
Summa	35 773	17 658

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,78 %	446 250	451 250
Swedbank	2026-11-25	2,99 %	1 856 504	1 856 504
Swedbank	2026-03-28	2,67 %	890 000	900 000
Swedbank	2026-03-28	2,67 %	890 000	900 000
Summa			4 082 754	4 107 754
Varav kortfristig del			4 082 754	2 251 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 957 754 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
Upplupna kostnader	186	0
Uppl kostn el	1 475	1 429
Uppl kostnad Värme	7 727	8 131
Uppl kostnad Extern revisor	18 500	18 125
Uppl kostn räntor	7 689	8 797
Uppl kostn vatten	4 431	5 415
Förutbet hyror/avgifter	36 610	36 610
Summa	76 618	78 507

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 759 000	7 759 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om att installera belysning med sensorer för att minska elkostnader samt att vissa strömbrytare är trasiga.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Göteborg

Anna Caroline Hafström
Styrelseledamot

Elma Fransson
Styrelseledamot

Filip Strandberg Hassellind
Styrelseledamot

Jennifer Hellström
Styrelseledamot

Jenny Alexandra Kopp
Styrelseledamot

Lea-Marie Sittler
Styrelseledamot

Sara Kollberg Clarke
Styrelseledamot

Siwert Holmqvist
Styrelseledamot

Towe Nilsson
Ordförande

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

BDO Göteborg AB
Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 12:56

DOCUMENT ID:

r19lw883Wx

ENVELOPE ID:

HytUDLLnWx-r19lw883Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Björcksgatan 48, 769628-7619 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

d45e1c9eb4176e0e6c943feae095732e01fbd3d086e45b
a5e643bda9c9062dadf19f4c0c726b7507759fac8339bd
a019428c126060a56011163507ba58fb6bd0

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. JENNIFER ANNA HELLST RÖM jenniferhellstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:02 10.04.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.206.19
2. FILIP STRANDBERG HAS SELLIND filip.hassellind@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 21:34 10.04.2026 21:34	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.206.23
3. LEA-MARIE SITTLER lea.sittler@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 10:03 11.04.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.108
4. Anna Caroline Hafström acaroline.hafstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 11:06 11.04.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.64.57
5. Towe Helena Henrietta Nilsson towe.nilsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 16:42 11.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.38
6. SIWERT PEHR MICHAEL HOLMQVIST siwert.holmqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:03 20.04.2026 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.206.20
7. Jenny Alexandra Kopp jenny@cortikopp.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 08:53 22.04.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.206.24
8. SARA KOLLBERG CLARKE sara.kollberg@outlook.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:32 23.04.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.206.18

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. ELMA FRANSSON elma.fransson@outlook.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:34 23.04.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.99
10. NICOLAS GUNVARSON S ANDBERG nicolas.sandberg@bdo.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:19 24.04.2026 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.41.211

* 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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björcksgatan 48 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Björcksgatan 48s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björcksgatan 48 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 10.04.2026 12:56

DOCUMENT ID:

rkqLwIUhbx

ENVELOPE ID:

HJltIP8U2Wg-rkqLwIUhbx

DOCUMENT NAME:

RB_769628-7619.pdf

4 pages

SHA-512:

0df3c7444bf24d2cee38581f7f30717c9fd7c5f4a1a5910e
7e6c74b9f3b13274646c9fd94d6f42a9854697296118bd
093a056a513f5e5629fa97cc7b093b63bb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICOLAS GUNVARSON S ANDBERG	 Signed	24.04.2026 08:18	eID	Swedish BankID
nicolas.sandberg@bdo.se	Authenticated	24.04.2026 08:17	Low	IP: 90.227.41.211

* 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