



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Risken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kommendantsängen 7:9	2000	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 363 kvm och 4 lokaler om 389 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 752 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Emma Axelsson	Styrelseledamot
Anna Charlotta Lundblad	Suppleant
Timothy Perkins	Suppleant
Maria Cecilia Adolfsson	Styrelseledamot
Markus Berggren	Styrelseledamot
Per Olov Nilsson	Styrelseledamot
Thomas Ingemar Gottberg	Styrelseledamot
Matilda Cecilia Kristoferson	Ordförande

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1977-1978** ● Omputsning av fasad  
Elstambyte  
Rörstambyte  
Nya balkonger  
Omläggning av tak  
Nytt gårdsbjälklag - Endast viss förstärkning
- 1996** ● Renovering av balkonger
- 2001** ● Trapphus (köksuppgångar) - Renovering  
Ommålning tak
- 2002-2004** ● Målning av fönster
- 2005** ● Fuktisolering av husgrunden, mot gatan.
- 2008** ● Energideklaration - utförd av Ramböll
- 2009-2010** ● Balkongbygge - Byggnation av 12 st nya balkonger
- 2010** ● Fläktbyte - Byte av takfläktar
- 2011** ● Byte av entreportar
- 2012** ● Renovering av trapphus Risåsg 5 - Renovering av trapphus inkl fönster
- 2013** ● Renovering av trapphus Kastellg 12A
- 2014** ● Inspektion av VA stammar  
OVK  
Nybyggnation av innergården - Nytt bjälklag samt höjning av gården
- 2015** ● Renovering av balkonger - Kastellg  
Renovering av portgång och trapphus Kastellg 12B  
Renovering av puts och tegelfasad

- 2015** ● Renovering av köksuppgångar  
Renovering och ommålning av portar och fönster - Kastellg / Risåsg
- 2016-2017** ● Byte av balkongräcken - 8 st medlemmar har bytt till nya balkongräcken i smide mot Kastellg  
Renovering av fd cateringlokalen - Ny el och ventilation samt nytt golv och ommålning
- 2017** ● Renovering av kakelugnar/rökgångar - 6 st medlemmar har renoverat sina kakelugnar och rökgångar  
Nya entrédörrar mot gården - Byte av 3 st entrédörrar
- 2018** ● Renovering och ommålning av fönster - Fönster mot gården  
Energideklaration - uppdaterad av Ramböll
- 2019** ● Gångbryggor på tak  
Inspektion av VA stammar - enl UH plan  
Kompletteringsmålning av fönster - Avser lägenhetsfönster mot gatan samt innergården
- 2020** ● OVK - enl UH plan  
Byte till säkerhetsdörrar - Investering  
Omslipning av mosaikgolv - enl UH plan  
Nya postboxar - Del av byte till säkerhetsdörrar  
Uppgradering lampor trapphus - Del av försköningsprojektet  
Målning av trapphus och entreportar - Del av försköningsprojektet
- 2021** ● Förgröning innergård  
Målning portal 12B
- 2023** ● OVK  
Sotning
- 2024** ● Byte elmätare  
Sotning

#### Planerade underhåll

- 2025-2028** ● Byte tak och fönster

#### Övrig verksamhetsinformation

Underhållsmässigt har inga större händelser skett under 2025. I uppgång Risåsgatan 5 har ett fönster tillfälligt reparerats men behöver bytas vid ett tidigare tillfälle än underhållsplanen medger. I Risåsgatan 5 har också ett vindsetage färdigställt av lägenhetsinnehavaren i anslutning. Detta innebär att andelstalen har ändrats men för att undvika kostnaden har beräkningen av nya andelstal skjutits fram till beslut om övrigt vindsombyggnad har tagits av stämman. En 50-årig underhållsplan har tagits fram till fastigheten.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året haft två stora investeringar för att säkerställa föreningens framtida stabilitet: En 50-årig underhållsplan, samt ytterligare en stor avgift till Göteborgs Stad/Stadsbyggnadskontor för slutförande av ny detaljplan för vårt område. Detaljplanen är en förutsättning för att ett bygge av vindslägenheter skulle kunna godkännas. De båda investeringarna har helt finansierats av årets intäkter, vilket belastat resultatet negativt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 180 740	2 110 102	2 054 138	1 869 405
Resultat efter fin. poster	88 029	-10 597	286 550	221 643
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	872 087	652 087	432 087	220 000
Taxeringsvärde	69 963 000	78 982 000	78 982 000	78 982 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	686	662	616	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,9	73,8	70,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 696	4 736	4 777	4 947
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 032	4 067	4 102	4 148
Sparande / kvm totalyta, kr	120	84	192	172
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	18	18	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	127	105	106
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	57	31	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	163	202	153	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	3,47	3,28	1,46
Räntekänslighet (%)	6,85	7,16	7,76	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 194 815	-	-	23 194 815
Upplåtelseavgifter	2 817 887	-	-	2 817 887
Fond, yttre underhåll	652 087	-	220 000	872 087
Balkongfond	38 148	-	3 732	41 880
Balanserat resultat	-2 583	-10 597	-220 000	-2 814 470
Årets resultat	872	10 597	88 029	88 029
<b>Eget kapital</b>	<b>24 108 468</b>	<b>0</b>	<b>91 761</b>	<b>24 200 228</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 594 469
Årets resultat	88 029
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 726 441</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 726 441</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 180 741	2 110 102
Övriga rörelseintäkter	3	11 872	8 627
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 192 613</b>	<b>2 118 729</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 189 976	-1 182 660
Övriga externa kostnader	8	-340 055	-334 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 964	-242 964
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 772 995</b>	<b>-1 759 815</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>419 618</b>	<b>358 914</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		6 932	22 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-338 521	-392 175
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-331 589</b>	<b>-369 511</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>88 029</b>	<b>-10 597</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>88 029</b>	<b>-10 597</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	33 569 240	33 812 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 569 240</b>	<b>33 812 204</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 572 040</b>	<b>33 815 004</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 667	20 131
Övriga fordringar	12	2 186 452	2 027 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	73 960	81 269
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 275 079</b>	<b>2 128 663</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		43 685	43 552
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>43 685</b>	<b>43 552</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 318 764</b>	<b>2 172 215</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 890 803</b>	<b>35 987 219</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 684 736	25 684 736
Fond för yttre underhåll		872 087	652 087
Kapitaltillskott		327 966	327 966
Balkongfond		41 880	38 148
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 926 669</b>	<b>26 702 937</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 814 470	-2 583 872
Årets resultat		88 029	-10 597
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 726 441</b>	<b>-2 594 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 200 228</b>	<b>24 108 468</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 550 000	3 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 550 000</b>	<b>3 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 546 000	7 942 000
Leverantörsskulder		54 477	70 738
Skatteskulder		87 902	169 772
Övriga kortfristiga skulder		280	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	451 916	440 099
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 140 575</b>	<b>8 628 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 890 803</b>	<b>35 987 219</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>419 618</b>	<b>358 914</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	242 964	242 964
	<b>662 582</b>	<b>601 878</b>
Erhållen ränta	6 932	22 664
Erlagd ränta	-355 477	-394 928
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>314 037</b>	<b>229 614</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	100 651	-79 682
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-75 220	167 493
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>339 468</b>	<b>317 425</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 732	3 600
Amortering av lån	-96 000	-96 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-92 268</b>	<b>-92 400</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>247 200</b>	<b>225 025</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 982 937</b>	<b>1 757 912</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 230 137</b>	<b>1 982 937</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Risken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,50 - 3,52 %
Fastighetsförbättringar	0,50 %

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	1 533 960	1 481 720
Hysesintäkter lokaler	467 004	459 768
Deb. fastighetsskatt	39 660	39 852
Bredband	82 320	78 683
Vatten	10 388	9 436
Uppvärmning	37 584	32 692
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	7 276	4 299
Administrativ avgift	1 960	784
Andrahandsuthyrning	0	2 868
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>2 180 741</b>	<b>2 110 102</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4 944	4 763
Återbäring försäkringsbolag	6 928	3 864
<b>Summa</b>	<b>11 872</b>	<b>8 627</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	107 299	116 199
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 221	22 281
Städning enligt avtal	115 905	111 830
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	79 344	0
Brandskydd	0	20 957
Gårdkostnader	3 131	3 299
Snöröjning/sandning	4 496	8 337
Serviceavtal	7 500	5 979
<b>Summa</b>	<b>337 896</b>	<b>288 881</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	2 143	0
Tvättstuga	36 184	11 920
Trapphus/port/entr	3 503	0
VVS	7 984	0
Ventilation	16 085	17 440
<b>Summa</b>	<b>65 899</b>	<b>29 360</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	35 784	48 579
Uppvärmning	298 171	350 298
Vatten	115 605	156 266
Sophämtning/renhållning	82 662	127 988
Grovsopor	0	19 136
<b>Summa</b>	<b>532 222</b>	<b>702 267</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	74 949	18 192
Kabel-TV	5 546	0
Bredband	85 562	58 500
Fastighetsskatt	87 902	85 460
<b>Summa</b>	<b>253 959</b>	<b>162 152</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	2 509
Inkassokostnader	1 071	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 875	18 000
Styrelseomkostnader	18 229	1 598
Fritids och trivselkostnader	1 564	718
Föreningskostnader	5 177	1 453
Förvaltningsarvode enl avtal	66 624	63 304
Överlåtelsekostnad	6 174	10 104
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	3 389	10 688
Konsultkostnader	213 018	225 817
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
<b>Summa</b>	<b>340 055</b>	<b>334 191</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	338 057	390 536
Dröjsmålsränta	0	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	464	1 565
<b>Summa</b>	<b>338 521</b>	<b>392 175</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 889 227	37 889 227
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>37 889 227</b>	<b>37 889 227</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 077 023	-3 834 059
Årets avskrivning	-242 964	-242 964
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 319 987</b>	<b>-4 077 023</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 569 240</b>	<b>33 812 204</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 640 359</i>	<i>8 640 359</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 527 000	30 475 000
Taxeringsvärde mark	34 436 000	48 507 000
<b>Summa</b>	<b>69 963 000</b>	<b>78 982 000</b>

<b>NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	0	87 878
Transaktionskonto	1 128 426	869 085
Borgo räntekonto	1 058 026	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>2 186 452</b>	<b>2 027 263</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	6 171	6 691
Förutbet försäkr premier	61 121	54 576
Förutbet kabel-TV	1 849	0
Förutbet bredband	4 819	20 002
<b>Summa</b>	<b>73 960</b>	<b>81 269</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,73 %	3 250 000	3 250 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,65 %	3 250 000	3 250 000
Stadshypotek AB	2026-11-23	2,35 %	2 000 000	2 000 000
Nordea	2025-03-17	3,16 %		1 392 000
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,68 %	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,90 %	1 296 000	
<b>Summa</b>			<b>11 096 000</b>	<b>11 192 000</b>
Varav kortfristig del			6 546 000	7 942 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 616 000 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
Upplupna kostnader	199	195
Uppl kostn el	12 338	12 089
Uppl kostnad Värme	37 623	38 997
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	0
Uppl kostn räntor	30 874	47 830
Uppl kostn vatten	74 327	61 290
Uppl kostnad Sophämtning	39 212	34 571
Uppl kostn bredband	11 100	0
Uppl kostnad arvoden	0	18 000
Förutbet hyror/avgifter	228 243	227 127
<b>Summa</b>	<b>451 916</b>	<b>440 099</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 274 000	17 274 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Göteborg

---

Emma Axelsson  
Styrelseledamot

---

Maria Cecilia Adolfsson  
Styrelseledamot

---

Markus Berggren  
Styrelseledamot

---

Per Olov Nilsson  
Styrelseledamot

---

Thomas Ingemar Gottberg  
Styrelseledamot

---

Matilda Cecilia Kristoferson  
Ordförande

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

---

Joel Erixon  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.04.2026 09:28

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.04.2026 14:54

**DOCUMENT ID:**

HkJqvPc3Wg

**ENVELOPE ID:**

r1gCYww5nWx-HkJqvPc3Wg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Risken, 716444-5319 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

0b6ab595cdba6514edb7600787f0632d94efd239301866

109bad55506426f0a36f0e45b66e065d8f1573371b1d83

1d9ead4a5258e44fcfb7e2e59607bae9a4c3

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. Per Olov Nilsson peo.plano@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:51 13.04.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.65.166.212
2. MARKUS ERIK BERGGRE N markus.berggren@yahoo.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:27 13.04.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.26.185
3. EMMA KAROLINA AXELSON emmaaxelsson.ax@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:20 14.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.62
4. Thomas Ingemar Gottberg gottberg68@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 09:41 15.04.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.25.180
5. Matilda Cecilia Kristoferson matilda.kristoferson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 19:17 17.04.2026 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.177
6. Maria Cecilia Adolfsson miacec77@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 06:52 18.04.2026 06:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.32.194
7. JOEL ERIXON Joel@bgbaudit.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 09:28 18.04.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.171.126

\* 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 Brf Risken  
Org.nr. 716444-5319

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Risken 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. 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 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 Risken 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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:**

18.04.2026 09:27

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.04.2026 14:54

**DOCUMENT ID:**

Sy15Dw5n-l

**ENVELOPE ID:**

HJAtPwq3bl-Sy15Dw5n-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Risken - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6496fe9a20390271ec93f6238328506b460183c16f52f0f  
8f42b129b40c19c1abf8346369465982a127760e381d53  
7a3fb7eeca167ad244b2508c329db4db0f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	18.04.2026 09:27	eID	Swedish BankID
Joel@gbgaudit.se	Authenticated	18.04.2026 09:26	Low	IP: 195.178.171.126

\* 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