

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KYRKOOGATAN I GÖTEBORG

Org.nr: 769609-6366

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg, 769609-6366, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jörgen Per Anders Rosén
Ledamot	Hector Christoffer Marmefelt
Ledamot	Mathias Lövström
Suppleant	Natalia Agata Kozakowska
Suppleant	Solveig Schmidt

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen i sin helhet, 2 styrelseledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor	Jacob Russell
	Göteborgs Revision KB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Inom Vallgraven 19:19, Göteborgs kommun
Nybyggnadsår: 1929
Värdeår: 1998

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen men inget kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2006 som sträcker sig fram till 2042. Styrelsen har dock tagit fram en uppdaterad underhållsplan som gäller från och med 2026.

Fastigheten består av ett flertal sammanbyggda flerbostadshus i tre- och fyra våningar med inredd vind. Husen på fastigheten är byggda under åren 1818-1929.

Fastigheten belastas av servitut avseende väg vilket ger en grannfastighet tillgång till dess soprum vid föreningens fastighet.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
14	9	0	0	0	0

Samtliga 23 lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:	1 332	kvm
Total bostadsarea (BOA):	1 119	kvm
- varav bostadsrätt:	1 119	kvm
Total lokalarea (LOA) :	213	kvm
- varav uthyrt:	177	kvm
- varav outhyrt:	36	kvm

Bostadsrättsarean är uppdaterad enligt mätning som gjordes 2009. Lokalytan är angiven enligt senaste taxeringsbeslut.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 31 medlemmar i föreningen.

Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 33 medlemmar i föreningen.

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m ²)	Avtalstid
Hairlogic AB	72	2029-09-30
Thebarbershop.gbg AB	50	2028-10-31
Dörrgruppen Väst AB	55	2029-01-31

Samtliga lokaler är frivilligt momsregistrerade.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Esplanad Förvaltning AB
Fastighetslån	Nordea Hypotek AB
Hiss	Motum Väst AB
Avfall	Göteborg Stad och Stena Recycling AB
El och uppvärmning	Göteborg Energi AB
Bredband	Bredband2 AB

Tidigare underhåll och nyinstallationer

1997	Ombyggnad till lägenheter, utbyte av det mesta när det gäller ventilation, el, vatten och avlopp, värmesystem samt nyinstallation av hiss
2004	Bygge av lägenhetsförråd
2005	Målning trappuppgång C
2007	Nätverk till alla lägenheter
2008	Torkrum och torktumlare Omläggning tak samt målning putsad gatufasad Asfaltering, ny belysning samt målning på innergård Målning trappuppgång B och C
2010	Takterass, takfönster samt takutgång via plattform installerades
2013	Målning äldre takdel och montering av takbrygga. Målning dörrar mot gata. Lösull på vind
2015	Bygge av rum för värmecentral samt nyinstallation av värmecentral Nyinstallation av fastighetsboxar Relining av huvudavloppstam
2016	Filmning och spolning av allt avlopp
2017	Nytt ytskikt och isolering av brandvägg på utsida mot väster
2018	Målning av samtliga fönster
2020	Totalrenovering av cykelrum med installation av passersystem och dörrautomatik
2021	Lagerlokal byggdes om till kontor med ny ventilation lokalen och cykelrum Två nya tvättmaskiner köptes in Takfläkt mot norr samt över hisschakt byttes ut
2024	Bygge av tolv nya balkonger. Utbyte av ett 20-tal fönster till nya fönster eller balkongdörr Byte av takfläkt väster
2025	Installation av vattenränna utanför miljörum Målning bottenplan trappuppgång C

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2025 ett resultat om 209 756 kr. Av dessa utgör avskrivningar 321 193 kr som inte påverkar likviditeten. Jämförs intäkter och kostnader mot föregående år är det reparationskostnaderna som sticker ut. De har varit låga, 83 578 kr, jämfört med 2024 års 257 913 kr. Föreningen har under 2025 investerat 201 311 kr i balkongprojektet som nu, bortsett från några få senare behövda åtgärder, står klara.

Föreningen har amorterat 239 024 kr på sina lån och kvarvarande lånevolym vid årets slut är 13 117 594 kr. Kassan har ökat med 231 768 kr och har ett slutligt saldo vid årets slut på 1 088 796 kr.

En dom från Högsta förvaltningsdomstolen beslutade att momsavdrag vid uthyrning av lokaler med moms kan dras av utifrån moms baserad omsättning istället för yta. Därför begärde föreningen omprövning av moms för åren 2019 och 2020 och kunde få momsåtervinning med 35 719 kr. Omprövning kommer att ske för åren 2021 – 2024 under 2026.

Föreningen har tecknat nytt avtal med PHM Redovisning AB avseende ekonomisk förvaltning och avtalet har en bindningstid om 12 månader.

Tekniskt underhåll

Föreningen har flyttat en golvbrunn och installerat en regnvattenränna utanför miljörummet. Detta för att kunna hantera de regnmängder som uppstår vid skyfall.

Ommålning skedde på bottenplan i trappuppgång C samt i en av butikslokalerna. Föreningen ansågs få stå för denna åtgärd som i normalfallet faller på lokalhyresgästen.

Under året gjordes en precisionsavvägning av föreningens mät-dubbar för att se om någon sättning sker. Resultatet visade inte på att några onormala värden.

Under året gjordes det sista åtgärderna på balkongerna, småjobb på de flesta balkongerna samt ett större färdigställande på en balkong. Entreprenaden, med Altan.dk som gick i konkurs, omfattade fler åtgärder som föreningen inte betalat för. Dessa åtgärder är dock inte brådskande utan tas vid lämpligt tillfälle ihop med annat löpande underhåll.

Fläkten i hisschaktet gör att ett undertryck bildas i trappuppgång A. Under 2026 kommer ett tilluftsaggregat installeras för att motverka detta. Fyra fönster kommer att bytas ut våren 2026, tre av dem på grund av de skadats mekaniskt.

Med de nya bokföringsreglerna om avskrivning som träder i kraft under 2026 har föreningen beställt en ny underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 747	1 700	1 557	1 360
Resultat efter finansiella poster, tkr	210	- 72	57	- 261
Soliditet, %	57	57	55	55
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	997	968	813	783
Skuldsättning / kvm	9 848	10 027	10 352	10 550
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 723	11 936	11 953	12 181
Sparande / kvm	399	170	262	27
Räntekänslighet, %	12	12	15	16
Energikostnad* / kvm	258	245	255	275
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	64	63	58	64

2025 och 2024 års nyckeltal är beräknade med bostadsrättsytan enligt utförd ytmätning. Nyckeltalen för dessa två år kan därmed skilja sig från tidigare år som använde yta enligt taxeringsbeslut.

* I föreningens energikostnad ingår medlemmarnas egna energiförbrukning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital *100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2024 på 784kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2025s genomsnittliga avgift förväntas ligga lite högre än 2024s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kv *bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 290 800	1 681 524	- 5 227 368	- 71 620
Reservering underhållsfond		141 900	-141 900	
Årets kapitaltillskott	178 000			
F.g. års resultatdisposition			-71 620	71 620
Årets resultat				209 756
Vid årets slut	2 468 800	1 823 424	- 5 440 888	209 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 5 440 888
Årets resultat	209 756
Summa över/underskott	- 5 231 132

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 5 231 132
Totalt	- 5 231 132

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 746 926	1 699 685
Övriga rörelseintäkter		39 744	8 275
Summa rörelseintäkter		1 786 670	1 707 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	3	-731 966	-911 511
Administration och förvaltning	4	-86 676	-101 673
Personalkostnader	5	-97 121	-77 275
Avskrivningar		-321 193	-298 174
Summa rörelsekostnader		-1 236 956	-1 388 633
RÖRELSERESULTAT		549 714	319 327
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 382	9 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 340	-399 948
Summa finansiella poster		-339 958	-390 947
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		209 756	-71 620
RESULTAT FÖRE SKATT		209 756	-71 620
ÅRETS RESULTAT		209 756	-71 620

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	31 221 837	29 233 865
Inventarier, maskiner och installationer	7	36 350	43 620
Pågående projekt	8	0	2 100 584
Summa materiella anläggningstillgångar		31 258 187	31 378 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 258 187	31 378 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		349 388	0
Övriga fordringar		38 428	112 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 557	24 570
Summa kortfristiga fordringar		447 373	137 024
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 088 796	857 028
Summa kassa och bank		1 088 796	857 028
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 536 169	994 052
SUMMA TILLGÅNGAR		32 794 356	32 372 121

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	75 000
Kapitaltillskott		2 468 800	2 290 800
Underhållsfond		1 823 424	1 681 524
Summa bundet eget kapital		23 972 224	23 652 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 440 888	-5 227 368
Årets resultat		209 756	-71 620
Summa fritt eget kapital		-5 231 132	-5 298 988
SUMMA EGET KAPITAL		18 741 092	18 353 336
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10 , 11	9 834 172	13 117 594
Summa långfristiga skulder		9 834 172	13 117 594
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 834 172	13 117 594
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10 , 11	3 283 422	239 024
Leverantörsskulder		46 305	118 303
Skatteskulder		106 652	212 637
Övriga skulder		80 597	63 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	702 116	267 526
Summa kortfristiga skulder		4 219 092	901 191
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 219 092	901 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 794 356	32 372 121

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	549 714	319 327
Avskrivningar och övriga ej likvida poster	321 193	298 174
Summa	870 907	617 501
Erhållen ränta	4 382	9 001
Erlagd ränta	-353 603	-372 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	521 686	253 517
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-310 349	942
Förändring av rörelseskulder	282 766	-347 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	494 103	-92 579
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående om- och tillbyggnad	-201 311	-15 858
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-201 311	-15 858
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering långfristiga lån	-239 024	-246 211
Kapitaltillskott	178 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61 024	-246 211
Årets kassaflöde	231 768	-354 648
Likvida medel vid årets början	857 028	1 211 676
Likvida medel vid årets slut	1 088 796	857 028

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning,

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar. Lansspråktagande föreslås i resultatdispositionen och beslutas av stämman.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Från och med år 2014 skriver föreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan beräknat från anskaffningsåret 2002. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 80 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Balkonger	50
Förbättringar lokal	40
Fjärrvärmecentral	25
Maskiner och inventarier	10

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2025 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2028.

2025 blir avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår allt förutom kabel-TV och el. El debiteras enligt individuell förbrukning.

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 029 674	1 006 271
Balkongavgifter	13 818	0
	1 043 492	1 006 271
Hysesintäkter		
Lokaler	613 977	605 370
Bredband	7 200	7 200
	621 177	612 570
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	72 505	76 546
Avgift andrahandsupplåtelse	9 752	4 298
	82 257	80 844
Totalt nettoomsättning	1 746 926	1 699 685

Not 3. Fastighetskostnader	2025	2024
Taxebundna kostnader		
El	97 671	89 683
Uppvärmning	176 460	190 648
Vatten och avlopp	69 680	46 000
Avfallshantering	40 401	36 576
	384 212	362 907
Övriga driftkostnader		
Fastighetsskötsel	61 302	74 879
Skötsel utemiljö	8 757	848
Hissavtal och besiktning	8 205	2 254
Bredband/kabel-TV	33 421	59 248
Övriga serviceavtal	5 358	8 452
Fastighetsförsäkring	40 482	38 219
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	106 652	106 790
	264 176	290 691
Reparationer		
Invändigt	11 369	142 321
Fönster och dörrar	44 853	43 050
Installationer och teknik	24 231	54 801
Besiktningar och försäkringsärenden	3 125	17 741
	83 578	257 913
Totalt fastighetskostnader	731 966	911 511

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Förvaltning		
Ekonomisk förvaltning	38 776	62 867
Revision	22 645	23 019
	61 421	85 886
Administration		
Bankkostnader	4 172	3 420
Övriga administrativa kostnader	9 110	6 769
	13 282	10 189
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	7 144	768
Medlemskap Bostadsrätterna	4 830	4 830
	11 974	5 598
Totalt administration och förvaltning	86 676	101 673

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	73 900	58 800
Sociala kostnader	23 221	18 475
	97 121	77 275
Totalt personalkostnader	97 121	77 275

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

14 700 kr av 2025 års belopp för styrelsearvode och 4 621 kr av 2025 års belopp för sociala kostnader avser tidigare år då uppbokade upplupna arvoden varit för låga.

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	26 560 850	26 560 850
Mark	6 100 000	6 100 000
Lokalförbättringar	584 200	584 200
Anläggningar	288 768	288 768
Aktivering avslutat balkongprojekt	2 301 895	0
Utgående anskaffningsvärden	35 835 713	33 533 818
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 132 300	- 3 867 552
Lokalförbättringar	- 52 143	- 37 538
Anläggningar	- 115 510	- 103 959
Årets avskrivning på byggnader	- 264 748	- 264 748
Årets avskrivning på lokalförbättringar	- 14 605	- 14 605
Årets avskrivning på anläggningar	- 11 551	- 11 551
Årets avskrivning på balkonger	- 23 019	- 0
Utgående avskrivningar	-4 613 876	-4 299 953
Utgående redovisat värde	31 221 837	29 233 865
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	28 543 000	25 668 000
Taxeringsvärde mark	18 757 000	25 662 000
	47 300 000	51 330 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	40 600 000	44 400 000
Lokaler	6 700 000	6 930 000
	47 300 000	51 330 000
Not 7. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	72 700	72 700
Utgående anskaffningsvärden	72 700	72 700
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 29 080	- 21 810
Årets avskrivningar	- 7 270	- 7 270
Utgående avskrivningar	- 36 350	- 29 080
Utgående redovisat värde	36 350	43 620
Not 8. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 100 584	2 084 726
Inköp	201 311	15 858
Aktivering	-2 301 895	0
Utgående anskaffningsvärden	0	2 100 584
Utgående redovisat värde	0	2 100 584

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	10 191	9 908
Övriga förutbetalda kostnader	24 697	14 662
Upplupna intäkter elförbrukning	24 669	0
Summa	59 557	24 570

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea 3975 85 51787	2027-05-19	2,74 %	4 911 120	4 965 840
Nordea 3975 85 51779	2027-05-19	2,74 %	5 133 328	5 288 884
Nordea 3975 85 33282	2026-01-15	2,24 %	2 573 146	2 601 894
Nordea 3975 85 44926	2026-01-15	2,24 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 117 594	13 356 618
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 283 422	-239 024
			9 834 172	13 117 594

Lånen 33282 och 44926 får nya räntesatser varje månad och förfaller till omförhandling 2026-05-06 och 2026-06-24.

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 062 000	17 062 000
Summa:	17 062 000	17 062 000

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	77 800	57 953
Upplupna räntekostnader	44 474	53 737
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	477 318	65 291
Upplupna driftskostnader	102 524	90 545
Summa	702 116	267 526

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 2,5% inför 2026.

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

Jörgen Per Anders Rosén
Ordförande

Hector Christoffer Marmefelt
Ledamot

Mathias Lövström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jacob Russell
Auktoriserad revisor
Göteborgs Revision KB

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2026



Brf Kyrkogatan ÅR2025.pdf

(109239 byte)

SHA-512: 128a69ce1c44f07f75264f1f83dfbba9fd861
b2fc079c9b7b1877df5d95591bd20b2212d4eb95982ff9
2531160efc55f652c2a739359e48b153bdb27e24151d5

Underskrifter

2026-04-18 08:50:38 (CET)



Hector Cederberg Marmefelt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 20:22:59 (CET)



Jörgen Rosén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-18 20:41:29 (CET)



Mathias Lövström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 08:37:12 (CET)



Jacob Russell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e49dd538dc75da0846e3349d4247e416334a27e09b1560d6c6f6ec8ca98b410f37f94bd3ce943c97fb34009d9db968a197973dd1ba714999496455e123b0941f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg, org.nr 769609–6366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisions sed 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 på fel, 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 fel, 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 vår 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 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 av Bostadsrättsföreningen Kyrkogatan i Göteborg 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 signatur.
Göteborgs Revision KB

Jacob Russell
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2026



RB Brf Kyrkogatan 2025.pdf

(311570 byte)

SHA-512: b8cee805bc89566421715b26362a5d0520cc5
5d639d2a828993b91498948939ddf3466b7d2083f16e37
0ead137731ff66a09691d59df2e7293e799c78f86bcb5

Underskrifter

2026-04-20 10:13:21 (CET)



Jacob Russell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

cac9680b5d6001c851116f6253c4ae654bbacade653ea574345c94f4ea16cc00a099e3cd45ceca801ef4ad6f8fd98f822fe1c4937bdb851abb18fc2f8fc6b76e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.