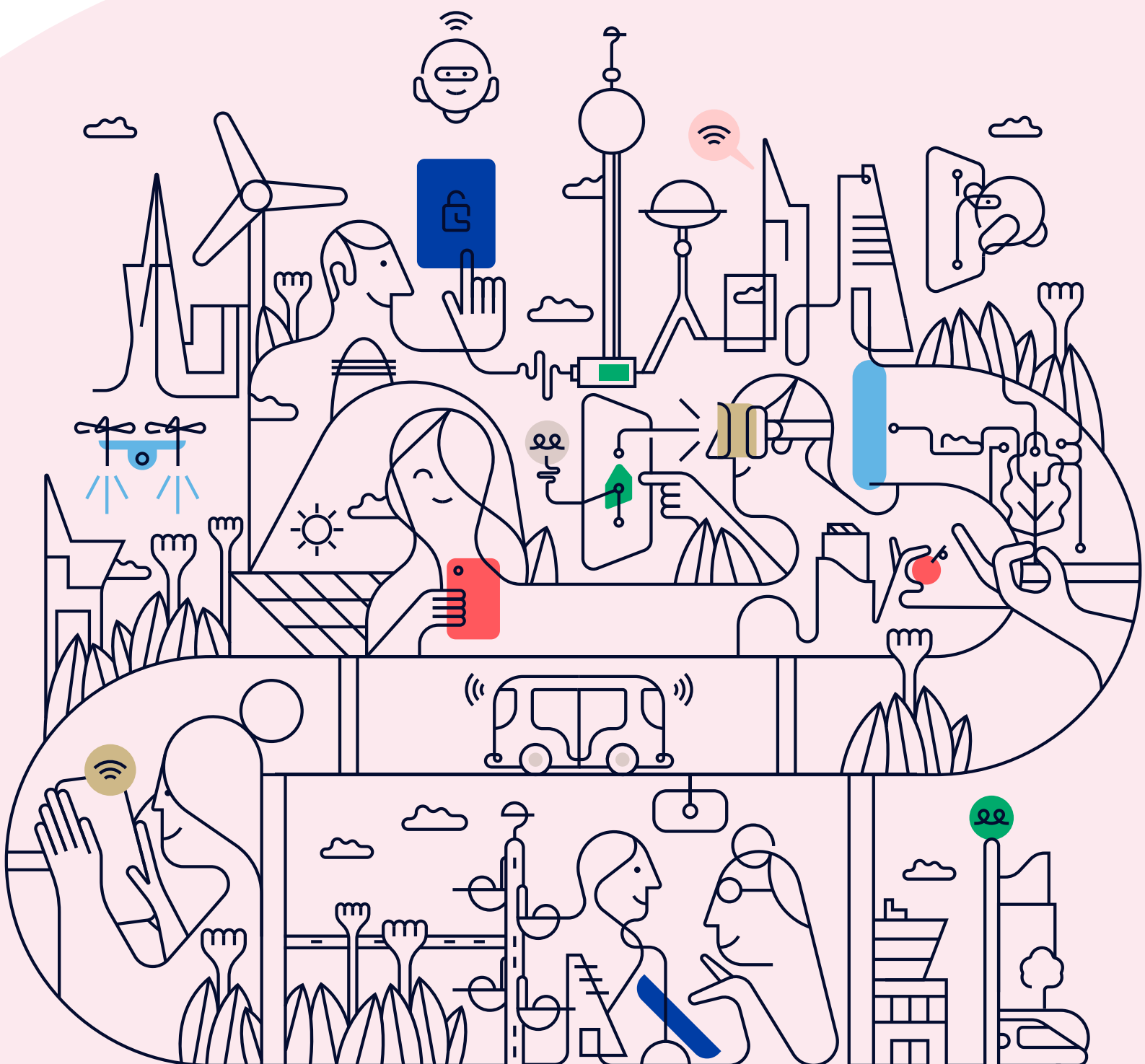




Välkommen till årsredovisningen för Brf Tjoget

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 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
OLIVEDAL 9:12	1991	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 996 kvm och 1 lokal om 9 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 005 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Hillbom	Ordförande
Lena Margareta Hammar	Sekreterare
Clara Tea Charlott Holmberg	Kassör
Berit Gull	Ledamot
Bengt Ågren	Ledamot
Lars Olof Birger Lindh	Suppleant
Magdalena Hagman	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Sören Maxén	Revisor	Gothia Revision
Maria-Liza Lewestam	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Underhåll och re-lining av avloppstammar
Komplettering av elsystem
- 2022** ● Målning fönster mot gatan samt port och gårdshus

Utfört underhåll 2025

- Omläggning ventilation vindsvåning
Byte av porttelefoner
Justering av varmvattencirkulationen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Göteborgs Energi DinEl AB
Fastighetsjour	Låsinvest Svenska AB
Fastighetsskötsel	Hagwalls Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Hisservice	Kone Hissar AB
KabelTV- nät	Tele2 Sverige AB
Mobildata	Acandia AB
Renhållning trottoar	Hagwalls Fastighetsservice AB
Sophämtning	Göteborgs Stad
Städning	ADA Service Partner AB
Tidningsåtervinning	Renova Miljö AB
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det finns en planerad höjning av avgifterna år 2026 om 4%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	712 682	685 711	642 110	597 880
Resultat efter fin. poster	-97 192	-46 053	-33 481	-449 416
Soliditet (%)	23	25	26	26
Yttre fond	605 366	521 816	428 000	491 207
Taxeringsvärde	27 850 000	31 272 000	31 272 000	31 272 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	713	685	640	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,5	98,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 137	3 137	3 137	3 137
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 109	3 109	3 109	3 137
Sparande / kvm totalyta, kr	92	17	29	62
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	16	15	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	140	172	131	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	53	46	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	241	193	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	4,50	3,98	-
Räntekänslighet (%)	4,40	4,58	4,90	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Underskottet beror främst på ej budgeterade kostnader för installation av nytt porttelefonsystem.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 868 000	-	-	3 868 000
Upplåtelseavgifter	125 000	-	-	125 000
Fond, yttre underhåll	521 816	-	83 550	605 366
Balanserat resultat	-3 383 738	-46 053	-83 550	-3 513 341
Årets resultat	-46 053	46 053	-97 192	-97 192
Eget kapital	1 085 025	0	-97 192	987 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 429 791
Årets resultat	-97 192
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 550
Totalt	-3 610 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	126 857
Balanseras i ny räkning	-3 483 675

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	712 682	685 711
Summa rörelseintäkter		712 682	685 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-573 160	-446 006
Övriga externa kostnader	8	-80 743	-88 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62 784	-62 784
Summa rörelsekostnader		-716 687	-597 345
RÖRELSERESULTAT		-4 005	88 366
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 724	6 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-95 910	-140 709
Summa finansiella poster		-93 186	-134 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-97 192	-46 053
ÅRETS RESULTAT		-97 192	-46 053

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	3 814 285	3 877 069
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 814 285	3 877 069
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 816 285	3 879 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 470	5 659
Övriga fordringar	13	417 769	459 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 848	25 925
Summa kortfristiga fordringar		444 087	490 843
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 285	2 285
Summa kassa och bank		2 285	2 285
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		446 372	493 128
SUMMA TILLGÅNGAR		4 262 657	4 372 197

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 993 000	3 993 000
Fond för yttre underhåll		605 366	521 816
Summa bundet eget kapital		4 598 366	4 514 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 513 341	-3 383 738
Årets resultat		-97 192	-46 053
Summa fritt eget kapital		-3 610 532	-3 429 791
SUMMA EGET KAPITAL		987 834	1 085 025
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	372 752	0
Summa långfristiga skulder		372 752	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 751 560	3 124 312
Leverantörsskulder		27 598	36 435
Skatteskulder		2 352	1 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	120 561	124 590
Summa kortfristiga skulder		2 902 071	3 287 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 262 657	4 372 197

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 005	88 366
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	62 784	62 784
	58 779	151 150
Erhållen ränta	2 724	6 290
Erlagd ränta	-101 902	-146 867
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-40 400	10 573
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 253	-27 840
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 357	48 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 504	31 263
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-41 504	31 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	460 316	429 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	418 813	460 316

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,60 - 3,33 %
---------	---------------

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	709 836	682 536
Övernattnings-/gästlägenhet	200	400
Pantsättningsavgift	588	1 146
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämnning	0	0
Summa	712 682	685 711

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	39 754	40 825
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 684	8 455
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 000
Städning enligt avtal	23 708	22 752
Hissbesiktning	2 889	2 825
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 750
Gårdkostnader	2 077	1 834
Gemensamma utrymmen	820	1 158
Snöröjning/sandning	4 715	9 419
Serviceavtal	4 782	3 416
Förbrukningsmaterial	2 262	2 209
Summa	86 691	107 642

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	860
Elinstallationer	9 519	0
Tak	22 938	0
Summa	32 457	860

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	62 454	0
Ventilation	64 403	0
Summa	126 857	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	15 193	15 928
Uppvärmning	140 919	172 739
Vatten	56 740	53 451
Sophämtning/renhållning	22 416	21 563
Summa	235 268	263 681

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 759	17 656
Kabel-TV	46 216	34 257
Fastighetsskatt	22 912	21 910
Summa	91 887	73 823

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 106
Tele- och datakommunikation	385	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 625	37 988
Styrelseomkostnader	800	800
Fritids och trivselkostnader	248	1 409
Föreningskostnader	1 594	1 823
Förvaltningsarvode enl avtal	36 314	34 852
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	1 764	1 720
Korttidsinventarier	3 582	0
Administration	1 850	1 412
Konsultkostnader	975	4 750
Tidningar och facklitteratur	725	689
Bostadsrätterna Sverige	4 290	0
Summa	80 743	88 555

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	95 797	140 709
Dröjsmålsränta	112	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	95 910	140 709

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 672 054	5 672 054
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 672 054	5 672 054
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 794 985	-1 732 201
Årets avskrivning	-62 784	-62 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 857 769	-1 794 985
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 814 285	3 877 069
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 019 116</i>	<i>2 019 116</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 809 000	11 828 000
Taxeringsvärde mark	14 041 000	19 444 000
Summa	27 850 000	31 272 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 573	119 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 573	119 573
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-119 573	-119 573
Utgående ackumulerad avskrivning	-119 573	-119 573
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 241	1 228
Transaktionskonto	95 942	99 155
Borgo räntekonto	320 585	358 876
Summa	417 769	459 259

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 170	5 540
Förutbet försäkr premier	6 961	8 831
Förutbet kabel-TV	11 717	11 554
Summa	24 848	25 925

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-12	2,74 %	300 000	300 000
Handelsbanken	2026-02-05	2,74 %	286 560	286 560
Handelsbanken	2026-02-05	2,74 %	550 000	550 000
Handelsbanken	2027-03-30	3,08 %	372 752	372 752
Handelsbanken	2026-02-05	2,74 %	1 152 000	1 152 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,74 %	463 000	463 000
Summa			3 124 312	3 124 312
Varav kortfristig del			2 751 560	3 124 312

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 124 312 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	184	0
Uppl kostn el	1 417	1 431
Uppl kostnad Värme	17 020	18 711
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	19 000
Uppl kostn räntor	12 284	18 276
Uppl kostn vatten	5 019	6 340
Uppl kostnad Sophämtning	2 118	1 679
Förutbet hyror/avgifter	61 519	59 153
Summa	120 561	124 590

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 124 600	3 124 600

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under det gångna året har bostadsrättsföreningen genomfört flera åtgärder för att förbättra fastighetens funktion och trivsel. Bland annat har ventilationsproblem i en av lägenheterna åtgärdats efter att brister uppmärksammats under en period. Föreningen har även bytt ut porttelefonerna, då det tidigare systemet började uppvisa störningar i vissa lägenheter. För att säkerställa en tillförlitlig och långsiktig lösning installerades därför ett nytt system i fastigheten. Dessutom har varmvattencirkulationen setts över eftersom det tog ovanligt lång tid för varmvattnet att nå fram till vissa lägenheter. Problemet kunde lösas genom en justering av en ventil i källaren. Sammantaget har årets insatser varit inriktade på att upprätthålla en god standard i fastigheten samt att åtgärda uppkomna problem på ett effektivt sätt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Göteborg

Bengt Ågren
Ledamot

Berit Gull
Ledamot

Clara Tea Charlott Holmberg
Kassör

Johan Hillbom
Ordförande

Lena Margareta Hammar
Sekreterare

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

Gothia Revision
Sören Maxén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 10:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 15:45

DOCUMENT ID:

ry2KAeui-e

ENVELOPE ID:

HJ2t0e_iWx-ry2KAeui-e

DOCUMENT NAME:

Brf Tjoget, 716444-0963 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

18934c24aafc7df21b845bb1cb31d788fb23ccdc48c660
14d48475e1e1fd5327271210068e32f0f87edfe265d45d7
bc4e81e158b390fbfae62a96a08402150f1

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. Clara Tea Charlott Holmberg ctcholmberg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:49 30.03.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.32.18
2. BENGT ÅGREN bengt.agren@infobility.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 16:52 30.03.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
3. BERIT ELISABETH GULL berit.e.gull@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:53 31.03.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.100.100
4. Lena Margareta Hammar lenahammar55@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:39 30.03.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.99.104
5. ULF JOHAN HILLBOM katastrofmedicin@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:59 31.03.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 159.26.108.76
6. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:09 09.04.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.78

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tjoget

Org.nr 716444-0963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjoget för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tjoget för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 10:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 30.03.2026 15:45

DOCUMENT ID:

SkZhtRIOi-g

ENVELOPE ID:

rkgnYAx_o-l-SkZhtRIOi-g

DOCUMENT NAME:

1003 Brf Tjoget 250101-251231 rev ber.pdf

3 pages

SHA-512:

c90db59657e1657a59b73bb8663401c4e37199fe27d46
c6ee95a57b7d53ad55a022e666d05820a95e506963226
f588edcd601abac1a27c97eca3f73ad3ce0ab6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SÖREN MAXÉN	Signed	09.04.2026 10:09	eID	Swedish BankID
sm@gotrev.se	Authenticated	09.04.2026 10:07	Low	IP: 212.247.95.78

* 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