

Årsredovisning 2025

Brf Tredje Bohus

757200-2447



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tredje Bohus

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1923-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-18 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
BAGAREGÅRDEN 12:1	1924	Göteborg
BAGAREGÅRDEN 12:16	1924	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1926.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 289 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 320 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Dalmén Andersson	Ordförande
Andreas Fritz	Styrelseledamot
Åsa Lirell	Styrelseledamot
Björn Kallenberg	Ledamot
Gerda Åsa Elisabeth Ivarsson	Styrelseledamot
Helena Eriksson	Styrelseledamot
Malin Baranto	Styrelseledamot

Valberedning

Lars Eriksson
John Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Anders Sandquist Auktoriserad revisor Baker Tilly MLT KB
Tonie Högberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. 1. Godkänna nya stadgar 2. Hopslagning av medlems lägenhet..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Målning och underhåll av tak och väggar i 29:ans och 37:ans portik
Slipning av färg på väggar och dammbindning av golv i källarna 29,31,33
- 2021** ● Målning trapphus 37A
- 2024** ● Installation av nya portar
- 2025** ● Underhåll av alla fasader, balkonger och fönster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar eller nya avtal.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 642 112	1 571 419	1 553 659	1 477 045
Resultat efter fin. poster	-2 636 810	-160 570	-24 653	214 369
Soliditet (%)	38	33	34	34
Yttre fond	385 042	385 042	395 667	229 667
Taxeringsvärde	52 400 000	55 400 000	55 400 000	55 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	661	652	612
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	95,3	93,3	93,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 330	2 715	2 755	2 777
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 285	1 357	1 378	2 777
Sparande / kvm totalyta, kr	119	5	33	164
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	7	8	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	94	54	50	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	41	33	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	171	102	90	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,74	3,38	2,78	1,44
Räntekänslighet (%)	4,82	4,11	4,23	4,54

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

Årets negativa resultat är hänförligt till det större renoveringsprojekt som genomförts under året. Projektet har varit planerat sedan tidigare och utgör en viktig investering i fastighetens långsiktiga skick, värde och funktion.

Det negativa resultatet ska därför ses som en tillfällig effekt kopplad till dessa åtgärder, och inte som ett tecken på en försvagad ekonomi i föreningen. Den underliggande ekonomin är fortsatt stabil. Föreningen har god likviditet, stabila och förutsägbara intäkter samt en långsiktigt hållbar finansiering.

Styrelsens bedömning är att föreningen står väl rustad inför kommande år, och att de genomförda investeringarna bidrar till att minska framtida underhållsbehov samt skapa trygghet och värde för medlemmarna över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	425 220	-	-	425 220
Upplåtelseavgifter	872 440	-	-	872 440
Fond, yttre underhåll	385 042	-	54 723	439 765
Uppskrivningsfond	4 404 000	-	-	4 404 000
Reservfond	20 000	-	-	20 000
Balanserat resultat	-2 678 622	-160 572	-54 723	-2 893 916
Årets resultat	-160 572	160 572	-2 636 810	-2 636 810
Eget kapital	3 267 509	0	-2 636 810	630 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 893 916
Årets resultat	-2 636 810
Totalt	-5 530 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	166 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-385 042
Balanseras i ny räkning	-5 311 685
	-5 530 727

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	1 642 112	1 571 419
Övriga rörelseintäkter	3	1 797	16 321
Summa rörelseintäkter		1 643 909	1 587 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 580 880	-1 134 093
Övriga externa kostnader	9	-233 759	-214 340
Personalkostnader	10	-90 658	-73 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 908	-166 908
Summa rörelsekostnader		-4 072 205	-1 588 599
RÖRELSERESULTAT		-2 428 297	-859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 723	51 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-234 236	-211 681
Summa finansiella poster		-208 514	-159 713
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 636 810	-160 572
ÅRETS RESULTAT		-2 636 810	-160 572

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 338 502	7 505 410
Summa materiella anläggningstillgångar		7 338 502	7 505 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 341 302	7 508 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 558	6 277
Övriga fordringar	14	45 224	5 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113 179	106 382
Summa kortfristiga fordringar		165 961	118 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 099 672	2 253 194
Summa kassa och bank		1 099 672	2 253 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 265 633	2 371 708
SUMMA TILLGÅNGAR		8 606 935	9 879 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 297 660	1 297 660
Uppskrivningsfond		4 424 000	4 424 000
Fond för yttre underhåll		439 765	385 042
Summa bundet eget kapital		6 161 425	6 106 702
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 893 916	-2 678 622
Årets resultat		-2 636 810	-160 572
Summa fritt eget kapital		-5 530 727	-2 839 193
SUMMA EGET KAPITAL		630 698	3 267 509
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	955 000
Summa långfristiga skulder		0	955 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 622 294	5 259 486
Leverantörsskulder		95 318	166 736
Skatteskulder		6 980	3 320
Övriga kortfristiga skulder		-6	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	251 651	227 871
Summa kortfristiga skulder		7 976 237	5 657 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 606 935	9 879 919

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 428 297	-859
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	166 908	166 908
	-2 261 389	166 049
Erhållen ränta	19 349	51 968
Erlagd ränta	-215 655	-225 487
Erhållen utdelning	6 374	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 451 321	-7 470
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 447	-14 928
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-62 562	81 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 561 330	58 773
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-92 192	-92 192
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 407 808	-92 192
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 153 522	-33 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 253 194	2 286 613
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 099 672	2 253 194

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tredje Bohus 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.

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	1,50 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 465 557	1 398 201
Övriga årsavgifter	10 200	10 200
Hysesintäkter, p-platser	36 270	34 350
Hysesintäkter, lokaler	25 950	24 200
Kabel-TV/Bredband	104 052	104 052
Intäktsreduktion	-8 040	0
El	6 585	0
Övriga intäkter	1 538	416
Summa	1 642 112	1 571 419

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Övriga intäkter	1 800	5 292
Övriga rörelseintäkter	0	11 030
Summa	1 797	16 321

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 995	2 123
Besiktning och service	9 990	11 131
Trädgårdsarbete	11 170	19 070
Övrigt	975	1 975
Summa	24 130	34 300

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 004	12 305
Tvättstuga	2 656	0
Dörrar och lås/porttele	21 202	280 759
VA	0	28 443
El	5 916	14 315
Försäkringsärenden/vattenskada	3 275	0
Summa	39 053	335 822

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54 199	34 097
Uppvärmning	218 098	245 299
Vatten	126 853	189 024
Sophämtning	93 272	66 731
Summa	492 422	535 151

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 909	60 122
Bredband/Kabeltv	104 200	105 339
Fastighetsskatt	53 444	46 081
Summa	225 553	211 542

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	44 439	8 535
Förbrukningsmaterial	1 437	12 920
Juridiska kostnader	4 200	7 375
Revisionsarvoden	42 500	32 500
Ekonomisk förvaltning	65 768	62 740
Konsultkostnader	75 415	90 270
Summa	233 759	214 340

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 981	56 754
Löner, arbetare	12 000	0
Sociala avgifter	18 677	16 504
Summa	90 658	73 258

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	234 154	211 678
Övriga räntekostnader	82	3
Summa	234 236	211 681

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 875 000	10 875 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 875 000	10 875 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 369 589	-3 202 681
Årets avskrivning	-166 908	-166 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 536 497	-3 369 589
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 338 502	7 505 410
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	32 000 000
Summa	52 400 000	55 400 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 794	4 121
Skattefordringar	1 189	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3 241	1 734
Summa	45 224	5 855

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 325	26 243
Försäkringspremier	67 926	61 734
Förvaltning	18 928	18 405
Summa	113 179	106 382

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	3,50 %	87 375	98 299
Stadshypotek	2026-03-03	3,10 %	422 698	427 406
Stadshypotek	2026-03-03	3,15 %	448 750	453 750
Stadshypotek	2026-03-03	3,15 %	434 390	439 230
Stadshypotek	2026-03-10	3,50 %	976 800	976 800
Stadshypotek	2026-03-03	3,50 %	294 880	331 740
Stadshypotek	2026-04-30	1,12 %	955 000	965 000
Stadshypotek	2026-01-28	3,65 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2026-03-03	3,15 %	894 901	904 761
Stadshypotek	2026-03-03	3,15 %	907 500	917 500
handelsbanken	2026-01-21	3,30 %	1 500 000	
Summa			7 622 294	6 214 486
Varav kortfristig del			7 622 294	5 259 486

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 375 634 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 518	5 446
El	3 228	3 447
Uppvärmning	28 081	30 682
Utgiftsräntor	25 916	7 335
Vatten	14 205	15 477
Förutbetalda avgifter/hyror	138 703	132 484
Beräknat revisionsarvode	33 000	33 000
Summa	251 651	227 871

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 778 000	6 778 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Göteborg

Erik Dalmén Andersson
Ordförande

Andreas Fritz
Styrelseledamot

Åsa Lirell
Styrelseledamot

Gerda Åsa Elisabeth Ivarsson
Styrelseledamot

Helena Eriksson
Styrelseledamot

Malin Baranto
Styrelseledamot

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

Baker Tilly MLT KB
Anders Sandquist
Auktoriserad revisor

Tonie Högberg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 22:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 19:39

DOCUMENT ID:

B1plwNGJzl

ENVELOPE ID:

SklnLDNMyfe-B1plwNGJzl

DOCUMENT NAME:

Brf Tredje Bohus, 757200-2447 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

17 pages

SHA-512:

ac2aac114b9b60d00c5d898e5137269c2f1b76355996e
d5d578b5a92dcdd6b98dc0c2e4822a35c2372143c8ca1
16a5a618f07cf03061a64715975ae5c96d1c90

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. ANDREAS FRITZ a.fritz78@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 19:49 13.05.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.75.42
2. MALIN BARANTO malinbaranto@outlook.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 19:52 13.05.2026 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.199.139
3. HELENA ERIKSSON helena.ericson@ramsoforvaltning.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 20:07 13.05.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.155.178
4. Gerda Åsa Elisabeth Ivarsson asa.ivarsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 21:16 13.05.2026 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.253.220
5. ERIK DALMÉN ANDERSSON mejla.ean@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 05:25 14.05.2026 05:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.49
6. ÅSA LIRELL asa.lirell@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 19:38 13.05.2026 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.5
7. Tonie Eva Högberg tonie.hogberg@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 19:42 15.05.2026 19:41	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.202
8. ANDERS SANDQUIST anders.sandquist@bakertilly.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 22:25 15.05.2026 22:25	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.251.86

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

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 Tredje Bohus
Org.nr. 757200-2447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tredje Bohus 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller

- 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Sandquist
Auktoriserad revisor

Tonie Eva Högberg
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 22:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 19:39

DOCUMENT ID:

Ska8PNMyfe

ENVELOPE ID:

S1n8PEfJGe-Ska8PNMyfe

DOCUMENT NAME:

RB 2025 757200-2447 (2026-05-13).pdf

2 pages

SHA-512:

6bf5584b9f81be067a00789b3240294a13bef8f61288e2c
0d52daa6cee7c9a641aae9581b6c3b46f9259d1bb65417
8d30f4623ae89f3a8b33bb73fb625c2fb3d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tonie Eva Högberg tonie.hogberg@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2026 19:42 15.05.2026 19:41	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.202
2. ANDERS SANDQUIST anders.sandquist@bakertilly.se	Signed Authenticated	15.05.2026 22:24 15.05.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.237.70.157

* 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