



Välkommen till årsredovisningen för Brf Wingården 11

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 2001-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 122:2	2001	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 29 bostadsrätter om totalt 1 874 kvm och 3 lokaler om 537 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 414 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bernt Arne Torbjörn Jacobsson	Styrelseledamot
Hannah Sissela Nordgren	Styrelseledamot
Anne Kristine Charlotta Wilson	Ordförande
Daniel Johan Gustav Ydresjö	Suppleant
Louise Lönnroth	Suppleant

Valberedning

Jovana Duric

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Robin Vesterberg Auktoriserad revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1984 ● Installation fjärrvärme
- 1994 ● Nyinstallation hiss
Trapphusrenovering
Rotrenovering
- 2000-2006 ● Fönsterbyte
- 2002 ● Byte tvättmaskiner
- 2003 ● byte värmegivare
- 2004 ● Omputsning av fasad - Söderfasad, samt tätning av sprickor i övriga fasader
Renovering av balkonger - Tät ytbeläggning
- 2006 ● Renovering av balkonger (undersida) - Enligt underhållsplan.
- 2009 ● Avfallshanteringsstation
- 2009-2013 ● Takunderhåll - Avslutat.
- 2010 ● Byte torkskåp
- 2011-2013 ● Byte styrcentral Brandlucka, Trapphus A - Skall även bytas i uppgång C och E
- 2012-2013 ● Ny fettavskiljare - Placerad utomhus. Gamla bortforslad.
- 2013 ● Målning av södra gaveln
Nytt cykelrum färdigställt - På gamla fettavskiljarens plats.
- 2013-2014 ● Målning och ny plåtfasad butik
- 2015 ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

- 2015** ● Skyddsrum - Av MSB kontrollerade och godkända, efter vissa åtgärder.
Tätning av fönster - Tätning av fog mellan yttre fönsterkarm och fasad utförd.
Målning plåttak över butik
Renoveringsmålning tak, bostadshus
Plåtarbeten tak bostadshus
Utbyte av ventilationsfläktar - Tre av fastighetens tio fläktar utbytta.
- 2016** ● Tätning av fönster - Tätning med silikon mellan glasruta och aluminiumram, samt byte av dammlister.
Renoveringsmålning av sättningskador i samtliga trapphus
Ventilationsrensning
- 2017** ● Filmning och spolning av avlopp
- 2017-2018** ● Stensättning och markhöjdujtjämning vid entréer - Slutfört i april 2018
Omdränering runt fastighet - Arbetena påbörjades 2017 och slutförs i början av 2018
- 2018** ● Iordningställande av stensatt uteplats - Slutfört i april 2018
Skåp för sopkärl - Byggt in alla sopkärl, utöka hushållsnära avfallssortering
Anläggning av nya parkeringsplatser - Slutfört i april 2018
- 2019** ● Upprustning av två av föreningens hyresrätter
Översyn takpannor och plåtar
Energideklaration
- 2020** ● Renovering av källarlokal med dusch och toalett - Styrelserummet har upprustats. Kan hyras som mötes- eller tillfälligt övernattningsrum för närstående till föreningens medlemmar.
OVK - OVK fastighetens bostadsdel genomförd december 2020. Avslutad mars 2021.
OVK(obligatorisk ventilationskontroll) av restaurangen - Restaurangen har sedan februari 2020 nya ägare och den har upprustats in- och utvändigt. På grund av pandemin startade verksamheten inte förrän under hösten 2021.
- 2021** ● Utbyte av ventilationsfläktar - Åtta av tio takfläktar byttes 2021. Två byttes 2015.
Byte av en tvättmaskin
- 2022** ● Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
Renovering och målning samtliga trapphus
Installation av tio laddningsstationer på föreningens egna parkeringsplatser
Upprustning av fastighetens fjärrvärmecentral
- 2023-2024** ● Översyn och reparation av stammarna i bottenplatta samt i skyddsrummen avslutas 2024
- 2024** ● Inköp ny stortvättmaskin
OVK i restauranglokal - ny hyresgäst från 1 mars 2024
Installation nytt passer- och låssystem - yttre och inre skalskydd
- 2025** ● Renovering källararmaturer till LEDbelysning

- 2025-2026** ● Byte till termostatradiatorventiler i samtliga lägenheter och lokaler
Renovering balkonger och fasad väst och nord

Planerade underhåll

- 2026** ● Ny golvbeläggning terrassbalkonger
Renoveringsmålning takplåt - bostadshus
Byte takfönster
OVK - bostadshus
Renovering / byte ventilationssystem i restauranglokalen
Byte till termostatradiatorventiler kvarvarande lägenheter
Renovering två balkonger syd samt kvarvarande tre väst och nord
Renoveringsmålning takplåt - butik
Installation av avgasare på värmesystemet

Avtal med leverantörer

Brandluckor	Icopal
Fastighetsförvaltning	SBC
Fastighetsskötsel, yttre samt inre rondering	HRJ AB
Hiss	Kone
Internetleverantör samt kabel-tv	Tele2
Lås och passersystem	Södra vägens Låsservice AB
Städning trapphus och källare	San och Son Städservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter och hyror höjdes från 1 januari 2025 med 10 % för att möta aviserade kostnadshöjningar och det planerade fasad- och balkongrenoveringsprojektet som i första etappen omfattade fasaderna i väst och nord.

Ett nytt lån på 3 miljoner tecknades hos Handelsbanken i oktober. Ca 1 miljon placerades på räntebärande konto hos Handelsbanken tills dess att pengarna kommer utnyttjas för för planerade projekt under 2026.

Lokalhyresavtalet för restaurangen villkorsändrades i mars och avtalet med matvarubutiken villkorsändrades i oktober.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 022 438	2 740 222	2 539 553	2 347 306
Resultat efter fin. poster	-261 747	-1 611 536	-910 765	-860 170
Soliditet (%)	18	21	24	21
Yttre fond	81 000	231 060	1 082 441	906 239
Taxeringsvärde	55 284 000	58 734 000	58 734 000	58 734 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 010	918	834	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,9	55,8	53,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 878	12 149	12 208	12 560
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 641	8 440	8 481	8 512
Sparande / kvm totalyta, kr	223	250	188	177
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	19	20	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	142	106	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	28	58	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	189	184	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,19	2,40	1,50
Räntekänslighet (%)	13,75	13,24	14,63	-

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

Under 2025 tillkom kostnader utanför planerat underhåll, bland annat för åtgärder med restaurangens ventilation. I samband med fasadrenoveringen av fastigheten revs en påbyggnad vid restaurangen som ersattes med en ny tillbyggd uteservering.

Under 2025 påbörjades byte till termostaventiler på radiatorer i samtliga lägenheter, butik och restaurang. Gamla rördragningar krävde extra insatser. Arbetet kommer slutföras under början 2026 och förväntas bidra till en bättre kostnadsbild för uppvärmning av fastigheten framöver.

Gamla armaturer i gemensamma delar av fastigheten uppdaterades till LED-belysning vilket också ger lägre kostnader för elen.

I samband med övergång till redovisning enligt K3 -regelverket fick vi ökade kostnader för avskrivningar.

Det uppdaterade lokalhyresavtalet med butiken från sista kvartalet 2025 kommer att innebära högre intäkter än tidigare.

Vi uppdaterar underhållsplanen i början av 2026 och kommer fortsätta genomföra underhåll och åtgärder som gynnar fastigheten och föreningen.

Vi kommer behöva höja avgifterna något inför kommande år för täckning av det allmänt ökade kostnadsläget.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 330 829	-	-	12 330 829
Upplåtelseavgifter	3 285 732	-	-	3 285 732
Fond, yttre underhåll	231 060	-231 060	81 000	81 000
Balanserat resultat	-8 763 436	-1 380 476	-81 000	-10 224 912
Årets resultat	-1 611 536	1 611 536	-261 747	-261 747
Eget kapital	5 472 649	0	-261 747	5 210 902

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 143 912
Årets resultat	-261 747
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 000
Totalt	-10 486 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	81 000
Balanseras i ny räkning	-10 405 659

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	3 022 439	2 740 222
Övriga rörelseintäkter	3	7 729	20 285
Summa rörelseintäkter		3 030 168	2 760 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 736 328	-3 103 179
Övriga externa kostnader	9	-197 356	-219 850
Personalkostnader	10	-89 494	-89 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-611 347	-337 440
Summa rörelsekostnader		-2 634 524	-3 749 560
RÖRELSERESULTAT		395 643	-989 053
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 632	29 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-664 023	-652 027
Summa finansiella poster		-657 391	-622 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 747	-1 611 536
ÅRETS RESULTAT		-261 747	-1 611 536

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	26 931 301	25 007 317
Summa materiella anläggningstillgångar		26 931 301	25 007 317
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 934 101	25 010 117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 492	38 231
Övriga fordringar	14	854 712	1 464 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	143 332	142 064
Summa kortfristiga fordringar		1 017 536	1 644 700
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 500 000	0
Summa kassa och bank		1 500 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 517 536	1 644 700
SUMMA TILLGÅNGAR		29 451 637	26 654 817

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 616 561	15 616 561
Fond för yttre underhåll		81 000	231 060
Summa bundet eget kapital		15 697 561	15 847 621
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 224 912	-8 763 436
Årets resultat		-261 747	-1 611 536
Summa ansamlad förlust		-10 486 659	-10 374 972
SUMMA EGET KAPITAL		5 210 902	5 472 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 643 500	15 018 500
Summa långfristiga skulder		19 643 500	15 018 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 630 000	5 355 000
Leverantörsskulder		236 131	146 615
Skatteskulder		184 862	178 597
Övriga kortfristiga skulder		17 882	15 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	528 360	468 171
Summa kortfristiga skulder		4 597 235	6 163 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 451 637	26 654 817

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	395 643	-989 053
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	611 347	337 440
	1 006 990	-651 613
Erhållen ränta	6 632	29 544
Erlagd ränta	-649 451	-652 636
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	364 172	-1 274 705
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 784	79 481
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	143 995	-684 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	483 383	-1 879 483
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 535 331	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 535 331	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 900 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	848 052	-1 979 483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 422 380	3 401 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 270 433	1 422 380

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wingården 11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Laddstolpar	6,67 %
Stomme och grund	0,93 %
Yttertak	9,29 %
Fasader	3,98 - 27,86 %
Fönster	3,34 %
Stamledningar VA	3,63 %
Stamledningar Värme	3,10 %
Styr & övervakning	3,80 %
Ventilation	3,21 %
El	2,70 %
Hissar	13,93 %
Balkonger	3,50 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 692 950	1 539 114
Hysesintäkter bostäder	407 659	370 585
Hysesintäkter lokaler	643 655	588 972
Hysesintäkter p-plats	148 000	129 800
Deb. fastighetskatt	35 440	35 812
Vatten	12 000	12 000
El	4 800	4 800
Uppvärmning	36 000	36 000
Drift	18 330	0
Övernattnings-/gästlägenhet	3 000	2 850
Dröjsmålsränta	0	286
Pantsättningsavgift	3 234	1 719
Överlåtelseavgift	3 454	4 299
Administrativ avgift	686	441
Andrahandsuthyrning	13 230	13 544
Öres- och kronutjämnning	1	-0
Summa	3 022 439	2 740 222

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 950	17 700
Återbäring försäkringsbolag	4 779	2 585
Summa	7 729	20 285

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	183 179	236 077
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 475	0
Städning enligt avtal	69 300	28 875
Städning utöver avtal	0	5 775
Sotning	3 391	0
Besiktningar	0	5 300
Hissbesiktning	7 863	7 578
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 313
Brandskydd	6 975	0
Gemensamma utrymmen	0	8 997
Snöröjning/sandning	21 391	64 794
Serviceavtal	47 107	36 561
Förbrukningsmaterial	11 708	910
Summa	353 389	400 180

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	45 000	0
Källarutrymmen	0	6 686
Dörrar och lås/porttele	9 840	68 376
VVS	81 073	0
Värmeanläggning/undercentral	0	12 704
Elinstallationer	0	14 361
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 875	6 000
Hissar	14 288	14 811
Mark/gård/utemiljö	39 003	0
Summa	196 079	122 938

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	14 260	0
Tvättstuga	0	52 471
Dörrar och lås	0	338 281
VVS	112 759	1 347 749
Hiss	61 213	0
Summa	188 232	1 738 501

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	39 177	45 351
Uppvärmning	309 543	342 314
Vatten	117 167	67 845
Sophämtning/renhållning	39 582	43 947
Summa	505 469	499 457

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 150	0
Tomträttsavgäld	261 452	196 089
Kabel-TV	26 931	20 059
Bredband	57 585	37 135
Fastighetsskatt	93 732	91 130
Korr. fastighetsskatt	2 310	-2 310
Summa	493 160	342 103

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	2 583
Tele- och datakommunikation	0	4 523
Juridiska åtgärder	15 769	36 746
Inkassokostnader	0	1 198
Övriga förluster	25 159	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 568	23 344
Styrelseomkostnader	800	800
Föreningskostnader	1 452	488
Förvaltningsarvode enl avtal	73 826	70 781
Överlåtelsekostnad	4 116	10 030
Pantsättningskostnad	20 903	2 580
Administration	3 496	7 300
Konsultkostnader	18 750	59 477
Bostadsrätterna Sverige	5 410	0
Summa	197 356	219 850

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	14 494	14 091
Summa	89 494	89 091

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	663 559	652 027
Kostnadsränta skatter och avgifter	464	0
Summa	664 023	652 027

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 920 997	29 920 997
Årets inköp	2 535 331	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 456 328	29 920 997
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 913 680	-4 576 240
Årets avskrivning	-611 347	-337 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 525 027	-4 913 680
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 931 301	25 007 317
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 060 000	31 173 000
Taxeringsvärde mark	20 224 000	27 561 000
Summa	55 284 000	58 734 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	84 279	31 424
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 601
Transaktionskonto	534 329	378 886
Borgo räntekonto	236 103	1 043 495
Summa	854 712	1 464 405

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 870	5 410
Förutbet försäkr premier	52 680	51 150
Förutbet kabel-TV	6 851	6 720
Förutbet tomträttsavgäld	65 363	65 363
Förutbet bredband	13 568	13 421
Summa	143 332	142 064

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-03-30	3,65 %	11 518 500	11 618 500
Handelsbanken	2029-12-31	3,09 %	5 255 000	5 255 000
Handelsbanken	2026-12-30	1,09 %	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	2028-10-30	2,76 %	3 000 000	
Summa			23 273 500	20 373 500
Varav kortfristig del			3 630 000	5 355 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 623 500 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
Upplupna kostnader	1 106	1 325
Uppl kostnad Fastskött entrepr	15 182	15 181
Uppl kostnad Städning entrepr	5 775	5 775
Uppl kostn el	3 310	3 856
Uppl kostnad Värme	40 040	41 222
Uppl kostn räntor	91 609	77 037
Uppl kostn vatten	9 692	7 261
Uppl kostnad Sophämtning	3 776	2 846
Förutbet hyror/avgifter	357 870	313 668
Summa	528 360	468 171

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 299 000	22 449 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett lån på Handelsbanken villkorsändras den 30 december 2026. Under hösten 2027 förväntas besked från Göteborgs stad om tomträttsavgift från 2027.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Göteborg

Bernt Arne Torbjörn Jacobsson
Styrelseledamot

Hannah Sissela Nordgren
Styrelseledamot

Anne Kristine Charlotta Wilson
Ordförande

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

BDO Göteborg AB
Robin Vesterberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 14:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 14:19

DOCUMENT ID:

BkXdIPDA-e

ENVELOPE ID:

S1XdgvrWx-BkXdIPDA-e

DOCUMENT NAME:

Brf Wingården 11, 769607-6194 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

c5084c3113eaec8042764eda66b8d2ab0be56abb52d22d50166f2658bf4f6ed14ae3c5f5698de19c8bc0712f7d99

793a88efcbfc1a3d9e1aa8d96259ba49aa2

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. Hannah Sissela Nordgren hannahsisselanordgren@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:21 05.05.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.169.243
2. Anne Kristine Charlotta Wilson wingarden@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:45 05.05.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.251.30.106
3. Bernt Arne Torbjörn Jacobsson tjacobsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:26 06.05.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.245
4. ERIK ROBIN VESTERBERG robin.vesterberg@bdo.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:24 06.05.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wingården 11 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Wingården 11s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wingården 11 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 14:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 14:19

DOCUMENT ID:

HyXugPD0We

ENVELOPE ID:

B1Qulvv0Wx-HyXugPD0We

DOCUMENT NAME:

RB_769607-6194.pdf

4 pages

SHA-512:

c3961887ced95da3f0596708fcb656fcc1a49b638787bc
bdce4c45beb4342ee9e294fe2ae95072d347254ea8ec8c
3b632ac5bfb25ce4f7483208b7c0a4b62b95

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ROBIN VESTERBERG	Signed	06.05.2026 14:23	eID	Swedish BankID
robin.vesterberg@bdo.se	Authenticated	06.05.2026 14:22	Low	IP: 217.119.170.26

* 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