



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björcksgatan 1937 i Göteborg

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 1936-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-04 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
KÅLLTORP 56:1	1936	Göteborg
KÅLLTORP 56:2	1936	Göteborg
KÅLLTORP 56:3	1936	Göteborg
KÅLLTORP 56:4	1936	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF- Försäkring 59528380

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 103 bostadsrätter om totalt 4 501 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 495 kvm.

Styrelsens sammansättning

Angelika Fritthioff Schmidt	Styrelseledamot
Matilda Eve Dooley	Suppleant
Johanna Carolina Elisabeth Lake	Styrelseledamot
Josef Tobias Öberg	Styrelseledamot
Pontus Kurt Arne Miltén	Styrelseledamot
Markus Tornberg	Ordförande

Valberedning

Moa Ohlsson
Kerstin Kristiansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lars Ljungström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.
Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 1988** ● Rörstambyte
Omläggning av tak
Elstambyte
- 2005** ● Ommålning av fasad - Sprutmålning av hus 64 och 68
- 2006** ● Ommålning av fasad - Sprutmålning av hus 62 och 66
- 2009** ● Spolat alla vertikala rör
Byte av takfläkt hus 62
Översyn och åtgärd av taken
Reparation av spricka gavel hus 64
Byte tvättmaskiner 2 st
- 2010** ● Omläggning av inkommande vattenledning
- 2011** ● Relining av rör i bottenplattan
- 2011-2013** ● Målning av trapphus
- 2012** ● Nytt portlåssystem
- 2013** ● byte golvbeläggning trapphus
- 2014** ● Belysningsstyrning i allmänna utrymmen
- 2018** ● Fasadvätt
Rensning av ventilationskanalerna - PGA låga flöden vid OVK

- 2018-2019** ● Balkongprojekt etapp 1o 2 - 56 st balkonger byggda
- 2019** ● LED belysning källare och entréer
Ventilationsåtgärder gjorda, OVK godkänd
- 2020** ● Ny utebelysning
Undersöka status yttertak - Kommer från uh-plan, filming har gjorts av taket
Reparation av porttelefonisystem - efter blixtnedslag
Översyn av fläktsystem - Fläkt bytt i 68:an, översyn 66:an och 68:an
Utemiljö efter balkongbyggnation - asfaltering och andra mindre åtgärder
- 2021** ● Installation av gemensam el
Byte av torktumlare - Byte torktumlare i hus 68
Översyn av fläktsystem - 62:an och 64:an
Förändring av sophantering - nya kärl placeras utomhus och nuvarande soprum stängs för sophantering
Byte radiator - Byte radiator och renovering av ytskikt hus 62
- 2022** ● Laddstolpar elbilsparkering installerade (12 st)
- 2023** ● Fortsatt byte belysningsarmaturer i allmänna utrymmen
- 2024** ● Ventilationsåtgärder gjorda, OVK godkänd
Byte avstängningsventiler för tappvatten
Byte termostater på radiatorer
- 2025** ● Byte av alla brandvarnare (optiska 10-års) samt alla brandsläckare allmänna utrymmen
Byte tak och takfönster hus 64

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte tak och takfönster hus 68
Byte tak och takfönster hus 62
Byte tak och takfönster hus 66

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötare SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt lån har tecknats 1 541 112 kr för takrenovering hus 64.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 134 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 22. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 959 901	4 017 076	3 983 995	4 038 860
Resultat efter fin. poster	-286 814	-14 828	521 039	419 768
Soliditet (%)	58	58	56	53
Yttre fond	6 143 078	6 518 323	5 805 157	5 217 745
Taxeringsvärde	106 400 000	118 000 000	118 000 000	118 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	816	816	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	90,7	90,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 462	2 495	2 848	3 100
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 462	2 498	2 851	3 100
Sparande / kvm totalyta, kr	164	152	247	223
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80	78	70	103
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	151	128	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	65	60	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	294	258	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	3,15	2,30	1,26
Räntekänslighet (%)	3,01	3,06	3,49	-

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 el (totalt 332 571 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Kostnaderna för avskrivningar är större än det negativa resultatet. Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens ekonomi och avgifter för att kunna avgöra om det behövs avgifts justeringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	51 160	-	-	51 160
Upplåtelseavgifter	9 150 771	-	-	9 150 771
Fond, yttre underhåll	6 518 324	-375 245	713 167	6 856 246
Balanserat resultat	1 246 487	352 322	-713 167	885 642
Årets resultat	-22 923	22 923	-286 814	-286 814
Eget kapital	16 943 818	0	-286 814	16 657 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 598 809
Årets resultat	-286 814
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-713 167
Totalt	598 828

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	147 136
Balanseras i ny räkning	745 964

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	4 024 077	4 017 075
Övriga rörelseintäkter	3	0	35 363
Summa rörelseintäkter		4 024 077	4 052 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 347 816	-2 465 349
Övriga externa kostnader	9	-510 129	-378 199
Personalkostnader	10	-317 772	-294 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-880 542	-590 964
Summa rörelsekostnader		-4 056 260	-3 729 156
RÖRELSERESULTAT		-32 183	323 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 685	32 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-270 317	-378 969
Summa finansiella poster		-254 631	-346 205
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-286 814	-22 923
ÅRETS RESULTAT		-286 814	-22 923

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	26 221 795	27 102 337
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	626 438	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 848 233	27 102 337
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 848 233	27 102 337
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 388	3 104
Övriga fordringar	15	3 106 382	1 954 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	184 287	87 138
Summa kortfristiga fordringar		3 299 057	2 045 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 299 057	2 045 159
SUMMA TILLGÅNGAR		30 147 290	29 147 496

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		431 931	431 931
Fond för yttre underhåll		6 856 246	6 518 324
Kapitaltillskott		8 770 000	8 770 000
Summa bundet eget kapital		16 058 177	15 720 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		885 642	1 246 487
Årets resultat		-286 814	-22 923
Summa fritt eget kapital		598 828	1 223 564
SUMMA EGET KAPITAL		16 657 004	16 943 818
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 394 796	3 569 592
Summa långfristiga skulder		7 394 796	3 569 592
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 228 864	7 659 081
Leverantörsskulder		340 025	389 416
Skatteskulder		14 145	17 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	512 456	568 136
Summa kortfristiga skulder		6 095 490	8 634 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 147 290	29 147 496

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-32 183	323 282
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	880 542	590 964
	848 359	914 246
Erhållen ränta	15 685	32 764
Erlagd ränta	-345 683	-324 330
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	518 362	622 680
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 717	-171 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 013	221 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 632	672 492
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-626 438	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-626 438	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 541 812	0
Amortering av lån	-146 825	-1 588 095
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 394 987	-1 588 095
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 212 181	-915 603
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 530 021	2 445 624
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 742 202	1 530 021

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björcksgatan 1937 i Göteborg 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, el, 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	3,33 - 10,00 %
Stomme och grund	1,69 %
Yttertak	1,69 %
Fasader	5,19 %
Balkonger	1,98 %
Fönster	2,93 %
Stamledningar VA	5,19 %
Stamledningar Värme	5,62 %
Styr & övervakning	3,37 %
Ventilation	2,70 %
El	3,21 %
Cykelskjul & cykelställ	5,00 %

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 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.

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	3 347 700	3 347 700
Hysesintäkter p-plats	203 189	207 841
Hysesintäkter förråd	8 400	13 325
EI	139 536	139 536
EI, moms	214 305	204 416
Elintäkter laddstolpe moms	5 176	12 030
Administration	7 500	6 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	2 000
Övernattnings-/gästlägenhet	2 450	3 850
Pantsättningsavgift	18 666	21 438
Överlåtelseavgift	29 252	22 808
Administrativ avgift	1 176	1 534
Andrahandsuthyrning	43 120	31 022
Vidarefakturerade kostnader	3 607	3 576
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	4 024 077	4 017 075

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	35 363
Summa	0	35 363

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	13 547
Fastighetsskötsel utöver avtal	40 095	8 395
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	43 325
Städning enligt avtal	0	24 525
Besiktningar	1 186	0
Hissbesiktning	0	47 675
Brandskydd	1 652	9 006
Gårdkostnader	2 147	3 050
Gemensamma utrymmen	0	3 983
Garage/parkering	3 156	3 060
Snöröjning/sandning	9 066	18 513
Serviceavtal	300	6 775
Förbrukningsmaterial	7 646	4 876
Summa	65 248	186 729

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 079	35 706
Tvättstuga	42 247	5 871
Källarutrymmen	2 081	0
Dörrar och lås/porttele	64 126	24 291
VVS	25 537	600
Värmeanläggning/undercentral	2 281	0
Elinstallationer	35 409	11 551
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 890	0
Tak	13 900	0
Vattenskada	15 233	388
Skador/klotter/skadegörelse	18 885	0
Summa	230 669	78 407

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	142 102	0
Tvättstuga	3 221	97 027
Gemensamma utrymmen	0	20 625
VVS	0	257 593
Balkonger/altaner	1 813	0
Summa	147 136	375 245

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	346 583	349 899
Uppvärmning	577 840	680 871
Vatten	338 201	292 049
Sophämtning/renhållning	129 736	114 950
Summa	1 392 360	1 437 769

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	113 938	106 028
Självrisk	63 979	0
Kabel-TV	101 575	114 644
Bredband	56 929	268
Fastighetsskatt	177 572	166 260
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	512 404	387 200

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 305	2 925
Inkassokostnader	1 542	2 711
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	12 000
Styrelseomkostnader	1 212	1 889
Föreningskostnader	2 057	1 119
Förvaltningsarvode enl avtal	375 803	231 130
Överlåtelsekostnad	37 044	38 114
Pantsättningskostnad	27 048	36 048
Övriga förvaltningsarvoden	2 988	0
Administration	11 938	10 097
Konsultkostnader	33 692	42 166
Summa	510 129	378 199

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	241 799	228 601
Arbetsgivaravgifter	75 973	66 043
Summa	317 772	294 644

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	269 506	378 612
Dröjsmålsränta	798	357
Övriga räntekostnader	13	0
Summa	270 317	378 969

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 931 901	39 931 901
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 931 901	39 931 901
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 829 564	-12 238 600
Årets avskrivning	-880 542	-590 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 710 106	-12 829 564
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 221 795	27 102 337
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>216 000</i>	<i>216 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 600 000	53 400 000
Taxeringsvärde mark	46 800 000	64 600 000
Summa	106 400 000	118 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 981	80 981
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 981	80 981
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-80 981	-80 981
Utgående ackumulerad avskrivning	-80 981	-80 981
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	626 438	0
Summa pågående arbeten	626 438	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	364 180	359 463
Momsavräkning	0	2 361
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	63 072
Transaktionskonto	1 030 535	607 467
Borgo räntekonto	1 711 667	922 554
Summa	3 106 382	1 954 917

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 250	31 735
Förutbet försäkr premier	117 291	0
Förutbet kabel-TV	26 052	36 384
Förutbet bredband	214	0
Upplupna intäkter	39 480	19 019
Summa	184 287	87 138

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-01-28	3,72 %	3 569 592	3 569 592
SEB	2027-03-28	2,97 %	5 313 965	5 313 965
SEB	2028-05-28	2,78 %	2 198 291	2 345 116
SEB	2026-12-28	2,44 %	1 541 812	
Summa			12 623 660	11 228 673
Varav kortfristig del			5 228 864	7 659 081

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 036 360 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	17 925	300
Uppl kostnad Fastskött entrepr	675	0
Uppl kostn el	35 628	36 036
Uppl kostnad Värme	71 560	82 939
Uppl kostnad Extern revisor	14 000	13 000
Uppl kostn räntor	13 961	89 327
Uppl kostn vatten	35 948	26 376
Uppl kostnad Sophämtning	11 641	9 185
Förutbet hyror/avgifter	311 118	310 973
Summa	512 456	568 136

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 330 000	32 330 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatta takrenoveringar hus 62, 66, 68. Ny sophantering enligt lagkrav ska planeras 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Göteborg

Angelika Fritthioff Schmidt
Styrelseledamot

Johanna Carolina Elisabeth Lake
Styrelseledamot

Josef Tobias Öberg
Styrelseledamot

Markus Tornberg
Ordförande

Pontus Kurt Arne Miltén
Styrelseledamot

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

Lars Ljungström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 21:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 10:50

DOCUMENT ID:

rJ3WQ0QjZl

ENVELOPE ID:

SyjbQCmoZg-rJ3WQ0QjZl

DOCUMENT NAME:

Brf Björcksgatan 1937 i Göteborg, 757200-9400 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

656533da17cf3d0de91bf33ea7cae87823ff726303e923376729b6799b087b37b27e838e4d8d6ec6fef31e57155d85ee2a8bc1226dbc3fd4751c9bfdb686a899

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. ANGELIKA FRITTHIOFF SCHMIDT angelika_fs@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 11:30 27.03.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.116.230
2. CLAES ERIK MARKUS TORNBERG tornbergmarkus@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:06 27.03.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.120
3. Josef Tobias Öberg tobias.oberg86@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:14 27.03.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.179
4. Johanna Carolina Elisabeth Lake carolinajelake@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 20:35 29.03.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.46
5. Pontus Kurt Arne Miltén miltén34@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 20:44 29.03.2026 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.46
6. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 21:02 29.03.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.199.154.176

* 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
bostadsrättsföreningen Björcksgatan
1937, org nr 757200-9400

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 1937 för
räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Björcksgatan 1937:s
finansiella ställning per 2025-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust
och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Storlien 2026

Lars Ljungström



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 21:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 10:50

DOCUMENT ID:

rklnbQCmoWx

ENVELOPE ID:

BJsbQ07sZI-rklnbQCmoWx

DOCUMENT NAME:

Björcksgatan 1937 2025 REV.pdf

1 page

SHA-512:

00fa457af2421e061d3e954aaddc67de60fe22c634d3acc
5293b71e635cf4a8fd0389e0d22ed7900a2aa68dbffd767
89bbe4e04086bdc4a2f2df207aab68148c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM	Signed	29.03.2026 21:03	eID	Swedish BankID
lars.ljungstrom@telia.com	Authenticated	29.03.2026 21:02	Low	IP: 95.199.154.176

* 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



PAES
sealed