



Välkommen till årsredovisningen för Brf Biblioteksgatan

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härryda.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31 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
Hulebäck 4:166	2012	Härryda kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 402 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 402 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yvonne Elmgren	Ordförande
Dragana Mrdja	Sekreterare
Annika Johansson	Fastighetsansvarig
Oscar Andersson	Trivselsansvarig
Agneta Britt-Louise Sporrang	Kassör
Marcos Aznar	Styrelseledamot
Monica Birgitta Siverdal	Suppleant

Valberedning

Ardian Avdullahu
Karin Kraft

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Björn Hulthén Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Energideklaration
- 2016 ● Entrépartier i trä
- 2017 ● Ommålning del av gemensamma utrymmen källare
- 2019 ● OVK besiktning
- 2020 ● Översyn entrépartier i trä
- 2021 ● Renovering mjukfogar
- 2022 ● OVK besiktning
Översyn yttertak och fasad samt åtgärdat
- 2023 ● Radonmätning
Rengöring av tak
- 2024 ● Målning av hissdörrar och delar av trapphus
Besiktning och undersökning av våra yttertak och fasader

Planerade underhåll

- 2026 ● Besiktiga hiss
Byta mjukfogar och måla betongfasad - Syd (Biblioteksgatan 1C)
SBA (Systematisk brandskydds kontroll)
Justera och behandla entréparti/ytterdörr

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Presto
Hissar	Kiwa
Kameral förvaltning	SBC
Nyckeltjänst	Paralarm
Pumpar till golvbrunnar	Askim Pump och Maskinteknik
Städning trapphus	StädGo
Värmepump	Caverion
Ventilation	Caverion

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Härryda Hulebäck GA:21-22, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar grundläggning, dränering, soprum, gårdsanläggning med mera.

Övrig verksamhetsinformation

Åtgärdat missfärgningar på fasaden, rengjort betongplattor samt tvättat av stenmurarna på gården.

Åtgärdat utkastaren och bräddavloppen på taket som orsakar läckage i en lägenhet på Biblioteksgatan.

Åtgärdat röklukten i några lägenheter på Allén genom inköp av luftrengörare.

Skaffat anslagstavlor i våra entréer.

Åtgärdat båda ytterdörrar på Allén som inte gick i lås ordentligt.

Bytt säkerhetsventilen på värmepumpen.

Bytt pumpen i översvämningsbrunnen i fläktrummet.

Fogat om, varmtvättat och målat delar av fasaden på både Allén och Biblioteksgatan.

Gjort regelbundna ronderingar.

Rensning av källar- och vinds förråd samt under rampen.

Energideklaration.

Årsmöte den 27 maj 2025 med efterföljande träff på Åkanten i Mölnlycke.

Gemensam fika på gården i september och Luciafika på Mölnlycke kulturhus i december.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det är första året som K3-regelverket tillämpas.

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

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade att säga upp avtalet med StädGo angående städning av trappuppgångar och hyra av mattor.

Styrelsen beslutade att hyra nya mattor för våra entréer från CWS.

Styrelsen beslutade att anlita Mölnlycke Städ för städning av trappuppgångar.

Nytt avtal på tre år med Tele2 om 500 MB Internet.

Övriga uppgifter

Det har under året skett fem överlåtelser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 363 066	2 269 078	2 139 003	2 150 661
Resultat efter fin. poster	-918 467	-602 141	-388 639	-220 925
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	485 477	529 022	525 485	406 485
Taxeringsvärde	86 000 000	85 400 000	85 400 000	85 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	659	627	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	98,7	97,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 424	6 501	6 577	6 649
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 424	6 501	6 577	6 649
Sparande / kvm totalyta, kr	88	53	117	132
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	64	71	78
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	53	39	24	18
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	78	81	55	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	181	183	150	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	2,23	1,94	-
Räntekänslighet (%)	9,30	9,86	10,49	-

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 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

Pga övergång till redovisning enligt K3 och högre avskrivningar samt stort underhåll redovisas en förlust.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	105 259 575	-	-	105 259 575
Fond, yttre underhåll	529 022	-110 545	67 000	485 477
Kapitaltillskott	453 000	-	-	453 000
Balanserat resultat	-1 808 242	-491 596	-67 000	-2 366 837
Årets resultat	-602 141	602 141	-918 467	-918 467
Eget kapital	103 831 215	0	-918 467	102 912 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 299 837
Årets resultat	-918 467
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 000
Totalt	-3 285 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 285 304

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	2 363 067	2 269 078
Övriga rörelseintäkter	3	4 260	2 396
Summa rörelseintäkter		2 367 327	2 271 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 319 708	-1 401 589
Övriga externa kostnader	9	-288 142	-238 618
Personalkostnader	10	-158 373	-164 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 217 102	-671 172
Summa rörelsekostnader		-2 983 325	-2 476 029
RÖRELSERESULTAT		-615 998	-204 555
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74 916	131 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-377 385	-529 264
Summa finansiella poster		-302 469	-397 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-918 467	-602 141
ÅRETS RESULTAT		-918 467	-602 141

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	121 478 206	121 714 335
Summa materiella anläggningstillgångar		121 478 206	121 714 335
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 478 206	121 714 335
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 008	9 698
Övriga fordringar	13	922 420	1 320 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 474	113 467
Summa kortfristiga fordringar		997 902	1 443 275
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 731 501	3 364 483
Summa kassa och bank		2 731 501	3 364 483
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 729 403	4 807 758
SUMMA TILLGÅNGAR		125 207 609	126 522 092

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 712 575	105 712 575
Fond för yttre underhåll		485 477	529 022
Summa bundet eget kapital		106 198 052	106 241 597
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 366 837	-1 808 242
Årets resultat		-918 467	-602 141
Summa ansamlad förlust		-3 285 304	-2 410 382
SUMMA EGET KAPITAL		102 912 748	103 831 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 725 000	14 790 000
Summa långfristiga skulder		14 725 000	14 790 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 130 000	7 325 000
Leverantörsskulder		45 189	112 552
Övriga kortfristiga skulder		-20 902	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	415 574	463 325
Summa kortfristiga skulder		7 569 861	7 900 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 207 609	126 522 092

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-615 998	-204 555
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 217 102	671 172
	601 104	466 617
Erhållen ränta	72 509	131 678
Erlagd ränta	-418 238	-546 696
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 375	51 599
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 305	-93 305
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-95 164	112 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 516	70 596
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-980 973	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-980 973	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-260 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-260 000	-260 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 034 457	-189 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 684 095	4 873 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 649 638	4 684 095

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Biblioteksgatan 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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	5,33 %
Fasader	3,35 - 5,00 %
Balkonger	2,52 %
Fönster	2,45 %
Stamledningar VA	2,32 %
Stamledningar Värme	1,35 %
Styr & övervakning	5,33 %
Ventilation	10,06 %
El	2,45 %
Hissar	4,77 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 351 184	2 239 368
Pantsättningsavgift	2 352	5 730
Överlåtelseavgift	6 688	14 210
Administrativ avgift	2 842	1 519
Vidarefakturerade kostnader	0	8 250
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	2 363 067	2 269 078

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 260	2 396
Summa	4 260	2 396

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	54 393	88 814
Fastighetsskötsel gård enl avtal	13 960	75 000
Städning enligt avtal	72 045	69 333
Hissbesiktning	3 560	3 445
Brandskydd	20 085	100 780
Myndighetstillsyn	0	917
Gårdkostnader	10 000	0
Serviceavtal	58 139	57 513
Mattvätt/Hyrmattor	26 406	28 605
Förbrukningsmaterial	220	0
Summa	258 808	424 406

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	17 450
Dörrar och lås/porttele	16 688	7 949
VVS	27 960	27 258
Värmeanläggning/undercentral	47 185	0
Hissar	7 165	0
Tak	2 663	0
Fasader	18 359	12 500
Vattenskada	3 275	0
Summa	123 295	65 157

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	110 545
Summa	0	110 545

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	171 824	216 367
Uppvärmning	179 039	132 147
Vatten	264 279	274 769
Sophämtning/renhållning	91 962	20 182
Summa	707 104	643 465

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 435	0
Kabel-TV	75 971	23 455
Bredband	115 095	134 561
Summa	230 501	158 016

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	4 313
Tele- och datakommunikation	3 528	4 312
Juridiska åtgärder	89 273	20 000
Inkassokostnader	1 025	516
Revisionsarvoden extern revisor	40 625	39 375
Styrelseomkostnader	3 083	5 837
Fritids och trivselkostnader	0	7 785
Föreningskostnader	26 312	21 703
Förvaltningsarvode enl avtal	88 231	84 663
Överlåtelsekostnad	6 174	22 140
Pantsättningskostnad	3 528	8 600
Administration	5 883	8 400
Konsultkostnader	15 625	6 875
Tidningar och facklitteratur	2 273	4 099
Summa	288 142	238 618

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	130 000	130 000
Övriga arvoden	1 000	2 000
Arbetsgivaravgifter	27 373	32 650
Summa	158 373	164 650

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	377 385	495 216
Dröjsmålsränta	0	34 048
Summa	377 385	529 264

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	129 159 575	129 159 575
Årets inköp	980 973	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 140 548	129 159 575
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 445 240	-6 774 068
Årets avskrivning	-1 217 102	-671 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 662 342	-7 445 240
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	121 478 206	121 714 335
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 198 495</i>	<i>50 198 495</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	19 400 000
Summa	86 000 000	85 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	503	498
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 780	0
Transaktionskonto	236 651	332 638
Borgo räntekonto	681 486	986 974
Summa	922 420	1 320 110

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 861	16 968
Förutbet försäkr premier	3 585	43 020
Förutbet kabel-TV	18 441	22 219
Förutbet bredband	24 180	31 260
Upplupna ränteintäkter	2 407	0
Summa	67 474	113 467

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,68 %	7 130 000	7 130 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,34 %	7 660 000	7 660 000
Handelsbanken	2025-01-02	-	-	7 325 000
Handelsbanken	2028-06-30	2,75 %	7 065 000	
Summa			21 855 000	22 115 000
Varav kortfristig del			7 130 000	7 325 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 855 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-2 294	2 514
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	-2 649	5 417
Uppl kostn el	21 742	12 912
Uppl kostnad Värme	9 310	31 604
Uppl kostn räntor	57 569	98 422
Uppl kostn vatten	17 439	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 001	0
Uppl kostnad arvoden	88 666	88 666
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 858	27 858
Förutbet hyror/avgifter	195 932	195 932
Summa	415 574	463 325

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 12,5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Härryda

Yvonne Elmgren
Ordförande

Agneta Britt-Louise Sporrang
Kassör

Annika Johansson
Fastighetsansvarig

Dragana Mrdja
Sekreterare

Oscar Andersson
Trivselansvarig

Marcos Aznar
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Björn Hulthén
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 12:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 14:24

DOCUMENT ID:

B1Wj-BFdkGg

ENVELOPE ID:

rJjbHKdyGe-B1Wj-BFdkGg

DOCUMENT NAME:

Brf Biblioteksgatan, 769615-4405 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d67c5e36f28afdc493b88f63c5e43555ed1a6728ecfbbd7c8bd2906cdb3409c0f297ab28c153bd9a60658c80e721a0fec57de2685c81267bc65d5bb10bd131f2

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. YVONNE ELMGREN yvonne@elmgrensfastighetsbyra.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:06 18.05.2026 15:00	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.105.147
2. Marcos Enrique Aznar aznarmarcos@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:16 19.05.2026 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 136.23.55.157
3. DRAGANA MRDJA dragana.mrdja15@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:17 18.05.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 194.6.236.155
4. OSCAR WILLIAM ANDERSON oscar.abc@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:17 19.05.2026 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.68.187
5. ANNIKA JOHANSSON annika.theon@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:17 18.05.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.38.91
6. Agneta Britt-Louise Sporrong agnetasporrong@telia.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:47 18.05.2026 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.56.156
7. BJÖRN HULTHÉN bjorn.hulthen@se.ey.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:06 20.05.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.182

* 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Biblioteksgatan, org.nr 769615-4405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Biblioteksgatans 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsned 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Shape the future with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Björn Hulthén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 12:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 14:24

DOCUMENT ID:

ByXi-BF_1zx

ENVELOPE ID:

S1loZrY_kfg-ByXi-BF_1zx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Biblioteksgatan.pdf

2 pages

SHA-512:

ee411bdf003f28e75e9aa784519e4636466ff6581f1cc8b44d99a1257b0c54793662719e234cfd0bbdb96ca6569a830587bf29a73f1502d0dbfcc30c97654680

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN HULTHÉN	Signed	20.05.2026 12:04	eID	Swedish BankID
bjorn.hulthen@se.ey.com	Authenticated	20.05.2026 12:03	Low	IP: 213.115.250.182

* 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