



Välkommen till årsredovisningen för Brf Borgh 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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-17 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Rambergstaden 74:4	2022	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 809 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 576 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dick Hee	Suppleant
Lina Lindahl Svensson	Suppleant
Mehmet Yapisan	Suppleant
Anders Erik Ivarsson	Styrelseledamot
Maja Macar	Styrelseledamot
Nina Garn	Styrelseledamot
Saman Heidari	Styrelseledamot
Sarya Hanim Bulduk	Styrelseledamot
Veronica Helena Norell	Ordförande

Valberedning

Johnny Vo
Kumar Vasan

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Chris Nettervik Carlsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-19. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024 ● OVK

Avtal med leverantörer

Återvinning	Renova
Ekonomisk och Teknisk Förvaltare	SBC
Elhandel, elnät och fjärrvärmelieferantör	Göteborg energi
Hissar	Schindler hiss
Kretslopp & Vatten samt återvinning	Gbg Stad/intraservice
SBA	Safeteam
Service ventilation	Ventilationsgruppen
TV, Bredband, Telefoni	Telia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lundbypark samfällighet GA15, sektion B, med en andel på 9%.

Samfälligheten förvaltar samfällighetsföreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Rambergsstaden GA:15, vilken består av markparkeringar, trottoarer med tillhörande anordningar och cykelställ.

Övrig verksamhetsinformation

Vi har i år haft en gemensam städdag på innergården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett tydligt fokus på föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet samt god kontroll över kostnader, likviditet och finansiering.

Under året genomfördes en omförhandling av ett av föreningens tre lån, motsvarande en tredjedel av den totala lånesumman. Efter att offerter inhämtats från flera banker beslutade styrelsen att välja Nordea som långgivare samt att binda räntan på ett år. I samband med omförhandlingen genomfördes även en extra amortering om 300 000 kr. Resterande likvida medel placerades på räntekonto för att säkerställa god avkastning med låg risk.

Styrelsen har löpande följt föreningens likviditet och bedömt att ekonomin är stabil. Diskussioner har förts kring hur kassabehållningen bör balanseras mellan trygg likviditet och effektiv kapitalanvändning, vilket även följts upp i samband med budgetarbete.

Under våren beslutade styrelsen att förlänga avtalen för ekonomisk och teknisk förvaltning hos SBC, efter bedömning av tjänsternas kvalitet och kostnadseffektivitet.

Budgetarbete inför kommande verksamhetsår påbörjades under hösten, med dialog med föreningens ekonomiska förvaltare. Styrelsen valde att hantera budgetarbetet internt och avstod från att köpa till externa budget- och analysmöten. Mot bakgrund av föreningens stabila ekonomiska ställning och det genomförda budgetarbetet beslutade styrelsen att inte justera årsavgifterna inför 2026. Förberedelser inleddes även inför kommande låneförfall under 2026 genom att tidigt påbörja dialog med banker.

Frågan om eventuell övergång från redovisningsregelverket K2 till K3 utreddes under året. Flera kostnadsförslag inhämtades, men något beslut om övergång fattades inte under 2025.

Föreningen har under året haft god betalningsdisciplin. Enstaka sena avgiftsinbetalningar har förekommit men har följts upp och reglerats utan påverkan på föreningens ekonomi.

Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomiska ställning är god och att det finns förutsättningar för en fortsatt stabil och ansvarsfull förvaltning av fastigheten.

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

Förändringar i avtal

Avtalet för grönskötsel av innergården som vi haft tillsammans med Bra boende i Lundby Park Hyresrätter AB mot Gårda Johan AB är uppsagt. Nytt avtal har skrivits mellan Brf Borgh och Lundby Park Hyresrätter AB där vår förening åtagit oss ansvara för grönskötsel mot ersättning från Bra boende i Lundby Park Hyresrätter AB.

Under verksamhetsåret har styrelsen genomfört och följt upp förändringar i föreningens avtal i syfte att säkerställa ändamålsenliga villkor och god kostnadskontroll.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft regelbundna sammanträden och bedrivit ett aktivt styrelsearbete.

Styrelsen har lagt stor vikt vid information och kommunikation med medlemmarna. Nyhetsbrev har skickats ut löpande och frågor från medlemmar har hanterats via mejl och genom föreningens förvaltningsystem.

Information har bland annat rört praktiska frågor i fastigheten, ordningsfrågor samt pågående och planerade åtgärder.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes under året. Därutöver hölls extrastämma i syfte att behandla stadgeändringar. Styrelsen har under året arbetat med översyn och uppdatering av stadgar i enlighet med gällande lagstiftning och formella krav.

Under året har styrelsen även arbetat aktivt med genomgång, uppföljning och i vissa fall förändring av föreningens avtal. Detta har bland annat omfattat avtal kopplade till förvaltning, försäkring, säkerhet och drift, i syfte att säkerställa ändamålsenliga villkor, kostnadskontroll och tydligt ansvar mellan parterna.

Arbete med säkerhet och ansvar har varit återkommande under året. Styrelsen har bland annat behandlat frågor rörande systematiskt brandskyddsarbete, tillträde till fastigheten samt hantering av nycklar och taggar. Dialog har även förts med externa aktörer såsom förvaltare, entreprenörer, myndigheter och samfällighet i frågor som rör föreningens verksamhet och ansvar.

Styrelsens samlade bedömning är att föreningens organisation, avtalsstruktur och arbetssätt har fungerat väl under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 825 094	3 708 982	3 779 489	3 196 512
Resultat efter fin. poster	-902 496	-805 611	-683 890	-1 074 650
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	1 718 578	1 127 642	536 706	-
Taxeringsvärde	134 715 000	145 533 000	145 533 000	145 533 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	888	861	865	736
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	88,4	87,2	87,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 742	12 954	13 088	13 239
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 606	10 783	10 894	11 020
Sparande / kvm totalyta, kr	191	212	238	153
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	39	50	91
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	55	49	41
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	36	26	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	151	131	124	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,38	2,36	-
Räntekänslighet (%)	14,35	15,04	15,2	-

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 och vatten (totalt 253 523 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

Summan av avskrivningarna överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	168 220 000	-	-	168 220 000
Fond, yttre underhåll	1 127 642	-	590 936	1 718 578
Balanserat resultat	-2 886 182	-805 611	-590 936	-4 282 729
Årets resultat	-805 611	805 611	-902 496	-902 496
Eget kapital	165 655 849	0	-902 496	164 753 354

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 691 793
Årets resultat	-902 496
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-590 936
Totalt	-5 185 224

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 185 224

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	3 825 095	3 708 982
Övriga rörelseintäkter	3	5 405	284
Summa rörelseintäkter		3 830 500	3 709 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 221 608	-1 151 995
Övriga externa kostnader	8	-331 963	-321 125
Personalkostnader	9	-91 156	-117 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 774 884	-1 774 884
Summa rörelsekostnader		-3 419 611	-3 365 803
RÖRELSERESULTAT		410 889	343 463
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 698	30 954
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 326 082	-1 180 028
Summa finansiella poster		-1 313 384	-1 149 074
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-902 496	-805 611
ÅRETS RESULTAT		-902 496	-805 611

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	211 970 458	213 745 342
Summa materiella anläggningstillgångar		211 970 458	213 745 342
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		211 970 458	213 745 342
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 670	20 102
Övriga fordringar	12	1 709 453	1 299 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	135 917	96 076
Summa kortfristiga fordringar		1 850 040	1 415 918
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	260 040	0
Summa kortfristiga placeringar		260 040	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		497	556 168
Summa kassa och bank		497	556 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 110 578	1 972 086
SUMMA TILLGÅNGAR		214 081 036	215 717 428

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 220 000	168 220 000
Fond för yttre underhåll		1 718 578	1 127 642
Summa bundet eget kapital		169 938 578	169 347 642
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 282 729	-2 886 182
Årets resultat		-902 496	-805 611
Summa fritt eget kapital		-5 185 224	-3 691 793
SUMMA EGET KAPITAL		164 753 354	165 655 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 807 500	32 555 000
Summa långfristiga skulder		15 807 500	32 555 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 725 000	16 787 500
Leverantörsskulder		105 785	99 269
Skatteskulder		3 149	1 338
Övriga kortfristiga skulder		29 558	180
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	656 690	618 291
Summa kortfristiga skulder		33 520 182	17 506 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 081 036	215 717 428

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	410 889	343 463
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 774 884	1 774 884
	2 185 773	2 118 347
Erhållen ränta	12 698	30 954
Erlagd ränta	-1 305 674	-1 181 514
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	892 796	967 787
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 145	71 884
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 696	-59 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	923 347	980 489
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-260 040	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-260 040	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-810 000	-510 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-810 000	-510 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-146 693	470 489
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 784 346	1 313 857
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 637 653	1 784 346

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,00 %
---------	--------

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

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	2 978 472	2 863 915
Hysesintäkter garage	381 714	404 124
Intäkter kabel-TV	149 136	144 976
Varmvatten, moms	83 941	84 063
El, moms	150 766	159 938
Gemensamhetslokal	22 100	17 600
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 750	250
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	5 835	5 730
Överlåtelseavgift	5 843	11 224
Administrativ avgift	882	196
Andrahandsuthyrning	10 594	16 906
Vidarefakturerade kostnader, moms	34 000	0
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	3 825 095	3 708 982

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	5 405	284
Summa	5 405	284

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 675	2 569
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	42 502
Städning enligt avtal	0	7 700
Städning utöver avtal	0	588
Besiktningar	0	1 650
Hissbesiktning	8 103	7 844
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	30 000
Brandskydd	24 336	14 669
Gårdkostnader	11 651	0
Gemensamma utrymmen	3 740	1 552
Sopphantering	7 300	6 850
Garage/parkering	0	625
Snöröjning/sandning	0	3 910
Serviceavtal	46 776	58 097
Serviceavtal, hissar	22 597	0
Fordon	9 301	0
Förbrukningsmaterial	80	0
Summa	137 559	178 556

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 436
Trapphus/port/entr	1 350	0
Dörrar och lås/porttele	30 163	4 803
Ventilation	20 383	0
Hissar	9 009	32 422
Garage/parkering	0	8 483
Summa	60 905	47 144

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	281 356	179 172
Uppvärmning	247 305	252 181
Vatten	160 093	166 445
Sophämtning/renhållning	105 791	68 205
Grovsopor	-0	0
Summa	794 545	666 003

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 597	50 823
Kabel-TV	25 027	10 764
Bredband	111 793	150 279
Samfällighetsavgifter	11 032	13 096
Fastighetsskatt	37 150	35 330
Summa	228 599	260 292

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 234	2 401
Förvaltningskostnader	0	-14 368
Revisionsarvoden extern revisor	32 375	30 125
Styrelseomkostnader	2 979	2 474
Fritids och trivselkostnader	476	872
Föreningskostnader	2 208	5 232
Förvaltningsarvode enl avtal	273 105	262 014
Överlåtelsekostnad	6 174	14 042
Pantsättningskostnad	6 174	11 180
Administration	4 238	7 154
Summa	331 963	321 125

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	69 362	85 946
Förlorad arbetsförtjänst	0	3 690
Arbetsgivaravgifter	21 794	28 162
Summa	91 156	117 798

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 326 082	1 178 796
Dröjsmålsränta	0	457
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	775
Summa	1 326 082	1 180 028

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	219 070 000	219 070 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	219 070 000	219 070 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 324 658	-3 549 774
Årets avskrivning	-1 774 884	-1 774 884
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 099 542	-5 324 658
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	211 970 458	213 745 342
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 581 046</i>	<i>41 581 046</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 670 000	103 408 000
Taxeringsvärde mark	31 045 000	42 125 000
Summa	134 715 000	145 533 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	63 934	63 198
Momsavräkning	8 364	8 364
Transaktionskonto	579 572	418 615
Borgo räntekonto	1 057 583	809 563
Summa	1 709 453	1 299 740

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	36 684	15 931
Förutbet försäkr premier	46 111	43 597
Förutbet kabel-TV	5 005	0
Förutbet bredband	19 853	12 532
Upplupna intäkter	28 264	24 016
Summa	135 917	96 076

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	260 040	0
Summa	260 040	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-02-18	3,97 %	16 277 500	16 447 500
Nordea	2025-02-19	-	-	16 447 500
Nordea	2027-02-17	1,69 %	16 277 500	16 447 500
Nordea	2026-02-19	2,61 %	15 977 500	
Summa			48 532 500	49 342 500
Varav kortfristig del			32 725 000	16 787 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 982 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	307	0
Uppl kostn el	26 064	13 282
Uppl kostnad Värme	31 661	34 919
Uppl kostn räntor	164 209	143 801
Uppl kostn vatten	1 418	13 596
Uppl kostnad Sophämtning	24 575	6 218
Uppl kostnad arvoden	88 200	85 950
Uppl lagstadgade soc avg	27 713	27 005
Förutbet hyror/avgifter	292 543	293 520
Summa	656 690	618 291

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 000 000	51 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två av våra lån förfaller i februari 2026: Det ena lånet uppgår till 15 977 500 kr och har en ränta om 2,61 %. I samband med refinansieringen planeras en extraamortering om 300 000 kr. Lånet bedöms därefter förnyas med en ränta om cirka 2,6 % och en årlig amortering om 170 000 kr, motsvarande 42 500 kr per kvartal. Det andra lånet uppgår till 16 277 500 kr och har en ränta om 3,97 %. Lånet bedöms vid refinansiering förnyas med en ränta om cirka 2,4 % och en årlig amortering om 170 000 kr, motsvarande 42 500 kr per kvartal.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Göteborg

Anders Erik Ivarsson
Styrelseledamot

Maja Macar
Styrelseledamot

Nina Garn
Styrelseledamot

Saman Heidari
Styrelseledamot

Sarya Hanim Bulduk
Styrelseledamot

Veronica Helena Norell
Ordförande

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

Chris Nettervik Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 16:39

DOCUMENT ID:

Hy79GAORZg

ENVELOPE ID:

Syz5GAuR-g-Hy79GAORZg

DOCUMENT NAME:

Brf Borgh i Göteborg, 769637-8954 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

2d03d9b0d4e281182164c900c3d6290220f69be38c9dd
373c55c1f8e5067c409a637a75eb23b246b09b5a8a3dc2
064e2eb97239b460de1159353639351f30c12

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. MAJA MACAR maja.2210.ns@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:41 06.05.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.190.194
2. ANDERS ERIK IVARSSON eriiva@tutaimail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 20:23 06.05.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.42.134
3. NINA GARN nina.garn@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:37 06.05.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.231.232
4. Veronica Helena Norell vero_norell@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:52 07.05.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 193.142.61.38
5. SAMAN HEIDARI saman.h@live.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:05 08.05.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.36.14
6. Sarya Hanim Bulduk saryabulduk@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:54 13.05.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.185.121
7. CHRIS NETTERVIK CARL SSON chris@konrev.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:12 13.05.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.169.10

* 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 Borgh i Göteborg
Org.nr 769637-8954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borgh i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

KONREV

KONSULTATION & REVISION AB

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

KONREV

KONSULTATION & REVISION AB

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg, den dag som framgår av min digitala signatur

Chris Nettekvik Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 16:39

DOCUMENT ID:

SymqzCOCZe

ENVELOPE ID:

rkfcMAdC-e-SymqzCOCZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Borgh i Göt
eborg 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

a05935d83badab976e9d1964dbf46cafa910d9887dbfe5
d2bc1560b1132c6ae38480243e12af2cdb40bc8f0f5fd4d
f16ad0b6b35f4f05588800797253b2506a0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRIS NETTERVIK CARL SSON chris@konrev.se	Signed Authenticated	13.05.2026 10:11 13.05.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.169.10

* 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