



Välkommen till årsredovisningen för Brf Biskopsgården nr. 2

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
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 1956-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-15 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
Biskopsgården 36:2	1956	Göteborg
Biskopsgården 36:4	1956	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet gäller till och med 2055-10-04

Nuvarande avgäldsperiod löper till och med 2035.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If genom Gallagher

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 4 136 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 136 kvm.

Styrelsens sammansättning

Inger Donnerby	Ordförande
Håkan Edsjö	Vice Ordförande
Hampus Johansson	Styrelseledamot
Mikael Nordin	Styrelseledamot
Ana Wallberg	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Barbro Cartwright Revisor Start Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1983** ● Fasad- och balkongrenovering - Tilläggsisolering samt plåtfasader
- 1986** ● Omläggning av tak
- 1997** ● Rörstambyte - Kök
- 1998** ● Fönster och balkongdörrar - Nya underhållsfria fönster
- 2003** ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2009** ● Byte av ljusarmaturer - Trapphus, tvättstuga och soprum med rörelsedetektorer
- 2010** ● Elstammar och elcentraler - Nya huvudcentraler och nya elskåp i samtliga lgh med jordfelsbrytare. Trefas framdraget till spis.
- 2011** ● Värmekablar i stuprör - Byte av kablar och tillhörande elkablage
- 2013** ● Energibesparingsåtgärder - Nya termostater samt tätning av alla fönster
Ventilation - nya frånluftsfläktar
- 2013-2014** ● Badrum - Helrenoverade i samband med stambyte.
Stambyte - Nya avlopp i badrum, samtliga vattenledningar utbytta samt nya kökskranar
- 2014** ● Rökluckor - Byte av rökluckor i trapphusen
Värmeanläggning - Nya fjärrvärmevärmeanläggningar
- 2016** ● Dörrlås - Nya säkerhetslås i samtliga dörrar.
- 2017** ● Balkongrenovering av skadade balkonger
- 2018** ● Nya porttelefoner och energisnåla fläktar i torkrum
- 2019** ● Målning av trapphus
Bredband - Från 2019 ingår bredband från Telenor i månadsavgiften
- 2020** ● Målning - Soprum samt källarutrymmen

- 2021** ● Tvättstuga - Nya tvättmaskiner på Regnvädersgatan 1
- 2022** ● Målning - Cykelrum
- 2023** ● Hissrenovering - Byte av hisskorg, maskineri och elektronik
- 2025** ● Sopsortering i soprummen

Planerade underhåll

- 2027** ● Takrenovering

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Anticimex
Bredband och TV	Telenor
Fastighetsskötsel	Göteborgs Servicepartner
Hissar	Kone
Porttelefoner	Locksafe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny upphandling av fastighetsförsäkring som sänkt kostnaden.

Uppdaterad sopsortering har sänkt den fasta kostnaden för sopor eftersom vi har minskat antalet kärl för restavfall.

Omförhandlade räntor för lån har gjorts vilket har gett oss högre räntor än vad vi hade tidigare.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3% och 2025-07-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året bytt regelverk för redovisning, enligt beslut från Bokföringsnämnden. Tidigare redovisade vi enligt det förenklade regelverket K2, och efter byte redovisar vi enligt K3 i stället, vilket ställer högre krav på redovisning, särskilt vad gäller komponentindelning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 830 305	2 690 027	2 632 464	2 524 435
Resultat efter fin. poster	369 405	-365 385	-1 015 544	10 371
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	216 636	116 400	242 400	293 306
Taxeringsvärde	36 106 000	40 400 000	40 400 000	40 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	672	638	624	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	98,0	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 854	1 903	1 951	1 999
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 854	1 903	1 951	1 999
Sparande / kvm totalyta, kr	137	101	135	131
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	28	31	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	155	118	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	55	47	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	221	238	196	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	3,12	2,56	-
Räntekänslighet (%)	2,76	2,98	3,13	-

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 belänad 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	138 330	-	-	138 330
Upplåtelseavgifter	1 154 795	-	-	1 154 795
Fond, yttre underhåll	116 400	-116 400	216 636	216 636
Balanserat resultat	-3 951 701	-248 985	-216 636	-4 417 323
Årets resultat	-365 385	365 385	369 405	369 405
Eget kapital	-2 907 562	0	369 405	-2 538 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 200 686
Årets resultat	369 405
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-216 636
Totalt	-4 047 918

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	70 835
Balanseras i ny räkning	-3 977 083

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	2 830 305	2 690 027
Summa rörelseintäkter		2 830 305	2 690 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 876 013	-2 449 026
Övriga externa kostnader	8	-139 519	-125 102
Personalkostnader	9	-126 558	-82 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 392	-161 820
Summa rörelsekostnader		-2 269 483	-2 818 480
RÖRELSERESULTAT		560 823	-128 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 065	11 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-193 483	-248 537
Summa finansiella poster		-191 418	-236 932
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		369 405	-365 385
ÅRETS RESULTAT		369 405	-365 385

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	4 753 493	4 879 429
Maskiner och inventarier	12	0	1 456
Summa materiella anläggningstillgångar		4 753 493	4 880 885
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4 500	4 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 500	4 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 757 993	4 885 385
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 352	22 672
Övriga fordringar	14	880 855	760 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 880	88 286
Summa kortfristiga fordringar		973 087	871 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		973 087	871 511
SUMMA TILLGÅNGAR		5 731 080	5 756 896

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 293 125	1 293 125
Fond för yttre underhåll		216 636	116 400
Summa bundet eget kapital		1 509 761	1 409 525
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 417 323	-3 951 701
Årets resultat		369 405	-365 385
Summa ansamlad förlust		-4 047 918	-4 317 087
SUMMA EGET KAPITAL		-2 538 157	-2 907 562
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 469 505	7 669 505
Summa långfristiga skulder		4 469 505	7 669 505
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 200 000	200 000
Leverantörsskulder		169 013	397 184
Skatteskulder		11 156	5 704
Övriga kortfristiga skulder		17 812	17 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	401 751	374 249
Summa kortfristiga skulder		3 799 732	994 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 731 080	5 756 896

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	560 823	-128 453
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	127 392	161 820
	688 215	33 367
Erhållen ränta	2 065	11 605
Erlagd ränta	-193 103	-249 580
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	497 177	-204 608
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 219	-87 809
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-195 601	390 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319 795	98 035
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	119 795	-101 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	718 228	820 193
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	838 023	718 228

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Biskopsgården nr. 2 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	1,34 %
Fasader	2,73 %
Balkonger	1,71 %
Fönster	1,95 %
Stamledningar VA	1,71 %
Stamledningar Värme	6,22 %
Styr & övervakning	4,56 %
Ventilation	3,80 %
El	1,95 %
Hissar	2,07 %

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	2 672 940	2 531 128
Årsavgift bostäder, kap tillsk	105 050	105 600
Hysesintäkter garage	27 444	27 400
Hysesintäkter p-plats	15 600	15 550
Dröjsmålsränta	62	0
Pantsättningsavgift	4 101	2 196
Överlåtelseavgift	4 373	7 045
Administrativ avgift	735	1 112
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	2 830 305	2 690 027

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	174 780	171 360
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	12 776
Hissbesiktning	4 559	4 441
Brandskydd	20 501	2 308
Gårdkostnader	5 367	2 880
Sophantering	3 094	0
Garage/parkering	3 675	1 325
Snöröjning/sandning	15 900	29 785
Serviceavtal	29 417	28 450
Förbrukningsmaterial	1 296	2 645
Summa	258 589	255 970

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 634	13 760
Trapphus/port/entr	4 773	0
Dörrar och lås/porttele	19 900	10 994
VVS	23 325	24 693
Värmeanläggning/undercentral	2 475	16 658
Elinstallationer	0	1 568
Hissar	27 171	6 279
Tak	0	3 068
Fasader	0	5 276
Fönster	0	3 148
Garage/parkering	1 160	1 693
Vattenskada	5 890	10 563
Summa	89 328	97 700

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	70 835	0
Fasader	0	39 250
Balkonger/altaner	0	583 611
Summa	70 835	622 861

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	116 701	116 856
Uppvärmning	546 424	639 666
Vatten	249 850	228 016
Sophämtning/renhållning	62 470	69 078
Grovsopor	11 104	10 754
Summa	986 549	1 064 370

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 405	46 256
Tomträttsavgäld	100 236	75 177
Kabel-TV	63 675	56 553
Bredband	147 405	135 600
Fastighetsskatt	99 992	94 540
Summa	470 713	408 126

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	2 214
Inkassokostnader	1 856	1 957
Övriga förluster	-4 222	4 222
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	11 875
Föreningskostnader	6 237	9 058
Förvaltningsarvode enl avtal	82 288	78 962
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	5 292	7 452
Administration	3 460	3 344
Konsultkostnader	6 869	0
Bostadsrätterna Sverige	6 340	0
Summa	139 519	125 102

Kontot för externt revisorsarvode är bokat upplupet, och därmed uppstår en periodiseringseffekt.

Det är helt normalt och inträffat när detta görs för första gången.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 500	67 000
Arbetsgivaravgifter	26 058	15 532
Summa	126 558	82 532

Kontot är bokat upplupet, och därmed uppstår en periodiseringseffekt.

Det är helt normalt och inträffat när detta görs för första gången.

Utbetalt arvode är fortfarande 67 000 kr.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	193 319	248 330
Dröjsmålsränta	164	184
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	23
Summa	193 483	248 537

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 138 832	7 138 832
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 138 832	7 138 832
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 259 403	-2 097 583
Årets avskrivning	-125 936	-161 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 385 339	-2 259 403
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 753 493	4 879 429
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 800 000	28 200 000
Taxeringsvärde mark	9 306 000	12 200 000
Summa	36 106 000	40 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	232 590	232 590
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	232 590	232 590
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-231 134	-231 134
Årets avskrivning	-1 456	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-232 590	-231 134
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	1 456

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Aktier och andelar	1 000	1 000
Summa	4 500	4 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 832	42 325
Transaktionskonto	404 465	271 630
Borgo räntekonto	433 558	446 598
Summa	880 855	760 553

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 522	18 877
Förutbet försäkr premier	18 142	23 125
Förutbet kabel-TV	14 680	0
Förutbet tomträttsavgäld	25 059	25 059
Förutbet bredband	11 477	21 225
Summa	87 880	88 286

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-09-17	2,66 %	2 905 000	3 005 000
Nordea	2026-09-17	2,66 %	295 000	395 000
Nordea	2028-12-20	3,15 %	4 469 505	4 469 505
Summa			7 669 505	7 869 505
Varav kortfristig del			3 200 000	200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 874 505 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-14 352	11 010
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	14 280
Uppl kostn el	10 312	10 822
Uppl kostnad Värme	67 544	71 184
Uppl kostnad Extern revisor	11 875	0
Uppl kostn räntor	4 329	3 949
Uppl kostn vatten	30 094	27 191
Uppl kostnad Sophämtning	7 046	5 814
Uppl kostnad arvoden	33 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 526	0
Förutbet hyror/avgifter	240 877	229 999
Summa	401 751	374 249

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 775 000	9 775 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nytt avtal med Telenor med snabbare Bredband 1000/1000 från februari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Göteborg

Inger Donnerby
Ordförande

Ana Wallberg
Styrelseledamot

Håkan Edsjö
Vice Ordförande

Hampus Johansson
Styrelseledamot

Mikael Nordin
Styrelseledamot

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

Start Redovisning
Barbro Cartwright
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 09:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 10:31

DOCUMENT ID:

SkDI579n-l

ENVELOPE ID:

B1IL9Xq3bg-SkDI579n-l

DOCUMENT NAME:

Brf Biskopsgården nr. 2, 757200-2009 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

c9379983aba4991e3e3b24477df1819662324ed23aad3489f196e57b312eef1464d0868b54d40c0150c6a628dec
e8dddd7ee386869b689dd06f015cb0621bfb6

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. LARS HÅKAN EDSJÖ hakan.edsjo@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 14:10 13.04.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.28.34
2. INGER DONNERBY inger.donnerby@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:49 14.04.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.35.194
3. HAMPUS JOHANSSON hampusdorian@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:06 14.04.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.32.4
4. MIKAEL NORDIN bloqmayus@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:07 14.04.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.188.50
5. ANA DEL CARMEN WALLBERG ana.wallberg@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:01 15.04.2026 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.32.169
6. Barbro Kristina Cartwright startredovisning@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:32 16.04.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.106

* 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 Brf Biskopsgården 2

Org.nr. 757200-2009

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Biskopsgården 2 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvar 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 redovisningssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enlig min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Biskopsgården 2 för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

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

Göteborg datum se digital signering

Start Redovisning

Barbro Cartwright



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 09:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 10:31

DOCUMENT ID:

SyDecQ53Wg

ENVELOPE ID:

H18x9Q93-l-SyDecQ53Wg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

60767b3f75a66d5ccf2d5f605778e9eaf30fd43b7cca7ed
a98e2e6bf601ee3795bcead22de24b27123704f7745b24
089b1e93637707428841d1d3dc7146de1bb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Barbro Kristina Cartwright	Signed	16.04.2026 09:33	eID	Swedish BankID
startredovisning@hotmail.com	Authenticated	16.04.2026 09:32	Low	IP: 94.254.62.106

* 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