



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brunnsborrharen

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 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 2006-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Kålltorp 122:1 | 2006 | Göteborg |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 951 kvm och 3 lokaler om 121 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 072 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Per Bernhardtz | Ordförande |
| Cathrina Ståklint | Styrelseledamot |
| Dennis Qvarfordt | Styrelseledamot |
| Elin Backlund | Styrelseledamot |
| Johnnie Pettersson | Styrelseledamot |

Valberedning

Marcus Kristensen (sammankallande)

Emy Wahlqvist

Adrian Andersson

Karin Noresten

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Dan Engström Extern revisor Dan Engström Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som håller på att revideras. Uppdaterad underhållsplan kommer att fastställas under 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1999** ● Omläggning av tak
- 2008** ● Rörstambyte
Fönsterbyte - Östra sidan och sydgaveln
Omputsning av fasad - Östra sidan och sydgaveln
Dränering/spillvatten i mark
Elstambyte
- 2009** ● Ny tvättmaskin samt luddlåda
- 2010** ● Ny torktumlare
- 2011** ● Nytt porttelefonisystem - Samtliga uppgångar och lägenheter
Ny avfuktare, torkaggregat - Torkrum/tvättstuga
- 2013** ● Nya fönster och balkongdörrar - Västra sidan och norrgaveln
- 2019** ● Energideklaration
Putslagning och målning av fasad - Västra sidan och norra gaveln
Renoverade och målade vindskivor - Runt hela fastigheten
Nymålade takfot - Runt hela fastigheten
Nya hängrännor och stuprör - Västra sidan och norra gaveln
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2020** ● Nya balkonger och balkongräcken
Renovering av uteplats
- 2021** ● Utvändigt målning av fönster - Vindslägenheternas takkupor
Målning av takkupor & skorstenar
Utbyggnad/förbättring av miljöstation

- 2022** ● Ny länsypump/dagvatten vid norra gaveln
- 2023** ● Installation av skoskrapa vid samtliga entréer
Ny entrébelysning
Nya ståldörrar Fjärrvärmecentral och cykelrum
- 2024** ● Trapphus uppgång 9E ommålat
Målning av fasad östra sidan och sydgaveln
Installation avgasare/avlufare för optimering av värmesystemet
Behandling av taktegel
Ny fasadbelysning norra gaveln
- 2025** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Planerade underhåll

- 2026-2026** ● Tvätt av balkongers in och utsida (utförs av medlemmar)
Bättrings målning av trapphusen (utförs av medlemmar)

Avtal med leverantörer

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Ekonomisk Förvaltning | SBC |
| Elhandel | Bestel |
| Elnät | Göteborg Energi |
| Fastighetsförsäkring genom if | Arthur J Gallagher Proinova AB |
| Föreningens revisor | Dan Engström Revisionsbyrå AB |
| Kabel tv | Tele2 |
| Medlemskap, juridik m.m. | Bostadsrätterna |
| Pappersåtervinning | Renova |
| Sophämtning/hushållsavfall | Göteborgs Stad Kretslopp & Vatten |
| Värme | Göteborg Energi |
| Vatten leverantör | Göteborgs Stad Kretslopp & Vatten |

Övrig verksamhetsinformation

I vår förening hjälps vi åt att hålla nere kostnaderna/utgifter vilket är en förutsättning för att kunna hålla nere vår avgift (hyra).

Några exempel på vad vi gör gemensamt:

- Medlemmarna städar själva trappuppgångarna enligt schema.
- Medlemmarna ansvarar själva för att hålla tvättstugan och torkrum rent.
- Medlemmarna ansvarar för att källsortera/kompostera och sortera sitt hushållsavfall/restavfall.
- Medlemmarna ansvarar för att enligt schema skotta snö på alla fastighetens ytor.
- Medlemmarna ansvarar för att stänga av värmeelementen när vi öppnar fönster.
- Medlemmarna ansvarar för att hålla dörrar till entréer, cykelkällare, dörrar i källargången stängda och låsta.
- Medlemmarna ansvarar för att inte spola mer dusch och kranvatten än nödvändigt.
- Medlemmarna ansvarar för att hålla sina tilluft/frånlufts ventiler rengjorda, och regelbundna byten av filter.
- Medlemmarna ansvarar för att hålla ventiler öppna för god cirkulation och värmefördelning.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hitta sätt att hålla nere kostnader såsom att jämföra våra avtal, räntor, kostnad för entreprenader etc.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året omförhandlat föreningen lån. Summan har fördelats på cirka hälften med rörlig ränta och hälften med en bunden ränta i 2 år.

Föreningen har lagt om till K3-regelverk from. 2025-01-01.

Övriga uppgifter

Under 2025 har styrelsen omförhandlat hyresavtal avseende föreningens lokaler. I samband med detta har föreningen återtagit ett tidigare uthyrt skyddsrum, som nu används som uppställningsplats för cyklar, barnvagnar och hjälpmedel för personer med funktionsnedsättning. Vidare har två nya hyresavtal tecknats avseende det tidigare styrelserummet samt det tidigare cykelgaraget, vilka nu är uthyrda.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 770 203 | 1 774 824 | 1 699 196 | 1 700 617 |
| Resultat efter fin. poster | -510 705 | -650 019 | -160 781 | 92 366 |
| Soliditet (%) | 77 | 77 | 77 | 66 |
| Yttre fond | 136 464 | 435 850 | 373 532 | 227 828 |
| Taxeringsvärde | 45 488 000 | 48 568 000 | 48 568 000 | 48 568 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 796 | 796 | 766 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 87,7 | 87,5 | 88,0 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 862 | 3 941 | 4 019 | 6 367 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 3 621 | 3 694 | 3 697 | 5 497 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 110 | 180 | 158 | 238 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 19 | 18 | 14 | 13 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 110 | 129 | 98 | 102 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 53 | 48 | 43 | 34 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 182 | 195 | 155 | 149 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,96 | 4,47 | 2,94 | - |
| Räntekänslighet (%) | 4,85 | 4,95 | 5,24 | - |

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret fortsatt ett positivt EBITDA. Påverkan på rörelseresultatet avser främst omläggning av redovisningsform från K2 till K3 med störst påverkan på avskrivningarna. Föreningens kassaflöde är fortsatt stabilt och förbättrades under 2025.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 23 626 188 | - | - | 23 626 188 |
| Upplåtelseavgifter | 8 294 026 | - | - | 8 294 026 |
| Fond, yttre underhåll | 435 850 | -435 850 | 136 464 | 136 464 |
| Balanserat resultat | -3 986 743 | -214 169 | -136 464 | -4 337 376 |
| Årets resultat | -650 019 | 650 019 | -510 705 | -510 705 |
| Eget kapital | 27 719 302 | 0 | -510 705 | 27 208 597 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 200 912 |
| Årets resultat | -510 705 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -136 464 |
| Totalt | -4 848 081 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -4 848 081 |

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 | 1 770 203 | 1 774 824 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 770 203 | 1 774 824 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -927 144 | -1 425 784 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -201 622 | -139 598 |
| Personalkostnader | 9 | -118 267 | -118 267 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -740 088 | -412 800 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 987 122 | -2 096 449 |
| RÖRELSERESULTAT | | -216 919 | -321 625 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 871 | 19 306 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -301 657 | -347 700 |
| Summa finansiella poster | | -293 786 | -328 394 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -510 705 | -650 019 |
| ÅRETS RESULTAT | | -510 705 | -650 019 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 18 | 33 512 718 | 34 207 806 |
| Markanläggningar | 12 | 180 000 | 225 000 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 692 718 | 34 432 806 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 33 692 718 | 34 432 806 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 2 368 | 6 651 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 406 377 | 1 324 802 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 86 787 | 88 268 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 495 532 | 1 419 721 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 475 | 473 |
| Summa kassa och bank | | 475 | 473 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 496 008 | 1 420 194 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 35 188 726 | 35 853 000 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 31 974 349 | 31 974 349 |
| Fond för yttre underhåll | | 136 464 | 435 850 |
| Kapitaltillskott | | -54 135 | -54 135 |
| Summa bundet eget kapital | | 32 056 678 | 32 356 064 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -4 337 376 | -3 986 743 |
| Årets resultat | | -510 705 | -650 019 |
| Summa ansamlad förlust | | -4 848 081 | -4 636 762 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 27 208 597 | 27 719 302 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 3 426 875 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 426 875 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 4 108 750 | 7 688 125 |
| Leverantörsskulder | | 104 953 | 109 483 |
| Skatteskulder | | 138 012 | 133 682 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 201 539 | 202 408 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 553 254 | 8 133 698 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 35 188 726 | 35 853 000 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -216 919 | -321 625 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 740 088 | 412 800 |
| | 523 169 | 91 175 |
| Erhållen ränta | 7 871 | 19 306 |
| Erlagd ränta | -304 071 | -347 876 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 226 969 | -237 395 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 4 973 | -93 662 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 1 345 | -1 686 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 233 287 | -332 743 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -152 500 | -152 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -152 500 | -152 500 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 80 787 | -485 243 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 270 924 | 1 756 167 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 351 711 | 1 270 924 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brunnborraren är för första gången 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 | 1,42 % |
| Yttertak | 4,74 % |
| Fasader | 2,51 % |
| Balkonger | 1,58 % |
| Fönster | 1,82 % |
| Stamledningar VA | 2,03 % |
| Stamledningar Värme | 1,07 % |
| El | 2,67 % |
| Markanläggningar | 5,00 % |

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 516 068 | 1 516 068 |
| Hysesintäkter lokaler | 115 485 | 115 656 |
| Hysesintäkter garage | 22 080 | 22 080 |
| Hysesintäkter p-plats | 59 850 | 58 500 |
| Hysesintäkter förråd | 6 504 | 6 504 |
| Intäkter kabel-TV | 36 480 | 36 480 |
| Hyses- och avgiftsrabatt | 0 | -2 506 |
| Dröjsmålsränta | 0 | -67 |
| Pantsättningsavgift | 4 101 | 7 926 |
| Överlåtelseavgift | 5 880 | 8 478 |
| Administrativ avgift | 588 | 196 |
| Andrahandsuthyrning | 3 169 | 5 513 |
| Öres- och kronutjämning | -2 | -4 |
| Summa | 1 770 203 | 1 774 824 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Sotning | 20 612 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 30 878 | 0 |
| Gårdkostnader | 3 275 | 10 698 |
| Förbrukningsmaterial | 23 746 | 33 338 |
| Summa | 78 511 | 44 036 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2025 | 2024 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 0 | 898 |
| Tvättstuga | 14 794 | 1 632 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 5 662 |
| Dörrar och lås/porttele | 15 526 | 0 |
| VVS | 8 883 | 9 744 |
| Elinstallationer | 7 210 | 16 658 |
| Fasader | 0 | 766 |
| Balkonger/altaner | 695 | 0 |
| Summa | 47 108 | 35 359 |

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------|----------|----------------|
| Huskropp utvändigt | 0 | 431 250 |
| Dörrar och lås | 0 | 48 004 |
| Värmeanläggning | 0 | 10 000 |
| Tak | 0 | 98 750 |
| Summa | 0 | 588 004 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 39 563 | 37 921 |
| Uppvärmning | 229 773 | 268 076 |
| Vatten | 109 892 | 100 539 |
| Sophämtning/renhållning | 34 681 | 49 441 |
| Summa | 413 909 | 455 977 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 25 860 | 16 400 |
| Tomträttsavgäld | 255 000 | 191 250 |
| Kabel-TV | 36 364 | 27 138 |
| Fastighetsskatt | 70 392 | 67 620 |
| Summa | 387 616 | 302 408 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 2 140 | 2 214 |
| Tele- och datakommunikation | 0 | 2 771 |
| Juridiska åtgärder | 49 923 | 9 425 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 20 875 | 20 375 |
| Styrelseomkostnader | 2 287 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 1 041 | 1 169 |
| Föreningskostnader | 488 | 1 265 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 75 806 | 72 740 |
| Överlåtelsekostnad | 10 364 | 11 868 |
| Pantsättningskostnad | 5 292 | 11 180 |
| Administration | 9 314 | 6 591 |
| Konsultkostnader | 18 582 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige | 5 510 | 0 |
| Summa | 201 622 | 139 598 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 4 995 | 4 995 |
| Lön - fastighetskötare | 85 000 | 85 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 28 272 | 28 272 |
| Summa | 118 267 | 118 267 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 301 152 | 347 128 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 505 | 572 |
| Summa | 301 657 | 347 700 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 40 063 183 | 40 063 183 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 40 063 183 | 40 063 183 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 855 376 | -5 487 576 |
| Årets avskrivning | -695 088 | -367 800 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 550 464 | -5 855 376 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 33 512 718 | 34 207 806 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 25 088 000 | 20 568 000 |
| Taxeringsvärde mark | 20 400 000 | 28 000 000 |
| Summa | 45 488 000 | 48 568 000 |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 900 000 | 900 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 900 000 | 900 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -675 000 | -630 000 |
| Årets avskrivning | -45 000 | -45 000 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -720 000 | -675 000 |
| Utgående restvärde enligt plan | 180 000 | 225 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 44 375 | 44 375 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 44 375 | 44 375 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -44 375 | -44 375 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -44 375 | -44 375 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 55 142 | 54 351 |
| Transaktionskonto | 293 105 | 262 169 |
| Borgo räntekonto | 1 058 131 | 1 008 282 |
| Summa | 1 406 377 | 1 324 802 |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 4 960 | 7 231 |
| Förutbet försäkr premier | 8 833 | 8 196 |
| Förutbet kabel-TV | 9 244 | 9 091 |
| Förutbet tomträttsavgäld | 63 750 | 63 750 |
| Summa | 86 787 | 88 268 |

| NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nordea | 2026-09-17 | 2,36 % | 3 956 250 | 4 070 625 |
| Nordea | 2027-09-15 | 2,67 % | 3 579 375 | 3 617 500 |
| Summa | | | 7 535 625 | 7 688 125 |
| Varav kortfristig del | | | 4 108 750 | 7 688 125 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 773 125 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 | 2 129 | 0 |
| Uppl kostn el | 4 070 | 3 812 |
| Uppl kostnad Värme | 29 232 | 29 774 |
| Uppl kostn räntor | 7 607 | 10 021 |
| Uppl kostn vatten | 9 237 | 7 997 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 3 105 | 3 813 |
| Förutbet hyror/avgifter | 146 159 | 146 991 |
| Summa | 201 539 | 202 408 |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 16 750 000 | 16 750 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att justera upp avgiften med 2 % från och med 2026-02-01. Nytt avtal om tomträttsavgift från och med 2027 till och med 2037 har tecknats med Göteborgs Stad Exploateringsförvaltningen

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Göteborg

Per Bernhardtz
Ordförande

Cathrina Ståklint
Styrelseledamot

Dennis Qvarfordt
Styrelseledamot

Elin Backlund
Styrelseledamot

Johnnie Pettersson
Styrelseledamot

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

Dan Engström Revisionsbyrå AB
Dan Engström
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 09:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 15:13

DOCUMENT ID:

Hyt1L8ykGx

ENVELOPE ID:

B1ty8IJyfg-Hyt1L8ykGx

DOCUMENT NAME:

Brf Brunnsborrharen, 769613-8408 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

8f2faacfe76c126a4ca53cca681f0823b5106a3f396b775f530b2e573f686149497ab5aa63951bbb78aaf25c114585d6adc542c9e9fd139fdd3fe0db052f5002

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. Sven Dennis Vilhelm Qvarfordt dennis.qvarfordt@hotmail.com |  Signed Authenticated | 11.05.2026 20:40 11.05.2026 20:38 | eID Low | Swedish BankID IP: 146.75.200.32 |
| 2. Johnnie Pettersson johnnie.pettersson@hotmail.com |  Signed Authenticated | 12.05.2026 08:19 11.05.2026 16:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.88.46 |
| 3. Dordie Elin Linnéa Backlund elinlinneabacklund@gmail.com |  Signed Authenticated | 12.05.2026 09:45 12.05.2026 09:40 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.252.63.21 |
| 4. PER BERNHARDTZ per.bernhardtz@live.se |  Signed Authenticated | 12.05.2026 12:14 12.05.2026 12:13 | eID Low | Swedish BankID IP: 80.217.186.225 |
| 5. CATHRINA STÅLKLint casta10@hotmail.se |  Signed Authenticated | 17.05.2026 21:39 17.05.2026 21:37 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.253.193.81 |
| 6. DAN HENRY ENGSTRÖM dan@derevision.se |  Signed Authenticated | 18.05.2026 09:09 18.05.2026 09:08 | eID Low | Swedish BankID IP: 185.205.225.19 |

* 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 Brunnsborrharen
Org.nr. 769613-8408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunnsborrharen för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 revisionssed 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:

- 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 Brunnsböraren för år 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.

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 elektroniska underskrift

Dan Engström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 09:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 15:13

DOCUMENT ID:

r1YyLI1yMI

ENVELOPE ID:

Bk_JI8JkGe-r1YyLI1yMI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Brunnsborrharen.pdf

3 pages

SHA-512:

9f63ff56c5709f35aa85456d871e147afec42440be5993d
d6ad7da8850065ddb6230da7cd45355e55a0dc9a14413
13936eea5816eae20ae64d66092fa9077cd2

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-----------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. DAN HENRY ENGSTRÖM | Signed | 18.05.2026 09:10 | eID | Swedish BankID |
| dan@derevision.se | Authenticated | 18.05.2026 09:09 | Low | IP: 185.205.225.19 |

* 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