



Välkommen till årsredovisningen för Brf Virginsgatan 8-12

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2014-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-19 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
KÅLLTORP 47:23	2015	Göteborg
KÅLLTORP 47:24	2015	Göteborg
KÅLLTORP 47:25	2015	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 13 bostadsrätter om totalt 633 kvm och 3 lokaler om 77 kvm.

Byggnadernas totalyta är 710 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jessica Andrea Lovell	Ordförande
Amadeus Bergh Kriparacos	Styrelseledamot
Lova Wilske	Styrelseledamot
Lisa Fagerberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Laila Pedersen Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-28. Godkännande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2020-2022 ● Målningsreovering av balkonger.

- 2021** ● Byte av vattenledningar ut i gatan - Genomfördes i samband med relingen av fastighetens avloppsrör.
Ny dagvattenbrunn installerades på baksidan då brunnen hade rasat. Detta skedde i samband med relingen.
Relining av VA- stammar - Genomfördes under sommaren 2021. Föreningen tog ett lån om 1,5 mkr för att finansiera arbetet.
Renovering av värmesystemet - Genomfördes under oktober 2021. Samtliga radiatorer fick nya termostater. Tillhörande VA-ledningar för värmesystemet fick nya ventiler. Nytt expansionskärl installerades samt avgasningsmaskin tillkom.

2022 ● Staket längs med framsidan av fastighet målades om.

2025 ● Omläggning av tak på fastighet samt på återvinningshuset
Byte av avfuktare i tvättstuga

Planerade underhåll

2026 ● Fönsterrenovering - ommålning, kittning, skydd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elektricitet	Göteborg Energi
Fastighetsskötsel	TJG
Försäkring, ansvarsförsäkring, bostadstilläggsförsäkringar	Länsförsäkringar
Revision av årsredovisning	Borevision
Sophantering	Renova
Tv, bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen genomfört omläggning av taket på fastigheten samt på återvinningshuset. En av föreningens lokaler har fått ny hyresgäst och ett antal andrahandsuthyrningar har genererat extra intäkter. Avgiften har höjts med 8 %. Ny revisionsbyrå har upphandlats till en väsentligt lägre kostnad. Föreningens lån har omförhandlats, varav två låneandelar bands om på ett år. En ny avfuktare har installerats i torkrummet. Ingen amortering har skett under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt revisionsbyrå från BDO till Borevision.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört två städdagar. SBC har bistått föreningen i arbetet med att ta fram nya stadgar, vilka godkändes vid en extra föreningsstämma. Föreningens brandsäkerhetsrutiner har uppdaterats och brandronder genomförs numera två gånger per år med dokumenterad uppföljning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	822 679	744 754	679 361	607 728
Resultat efter fin. poster	-185 790	-87 294	-119 910	758
Soliditet (%)	67	70	70	-
Yttre fond	130 060	79 560	53 040	26 520
Taxeringsvärde	17 610 000	17 680 000	17 680 000	17 680 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 080	986	895	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,5	77,3	76,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 002	8 879	8 879	9 552
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 283	7 354	7 354	8 346
Sparande / kvm totalyta, kr	154	80	-9	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	23	67	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	139	110	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	110	103	95	79
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	265	273	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	4,30	3,37	-
Räntekänslighet (%)	9,26	9,00	9,92	-

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

Föreningens resultat för 2025 uppgår till -185 791 kr. Förlusten förklaras till stor del av avskrivningar, vilka är en redovisningsmässig kostnad och inte påverkar likviditeten direkt. Föreningens sparande uppgår till 154 kr/kvm, vilket bedöms ligga i linje med underhållsplanens rekommenderade sparandebestånd om 155 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om 3 % avgiftshöjning samt att påbörja amortering. Övriga åtgärder för att stärka ekonomin innefattar byte av revisor samt omförhandling av lånevillkoren.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 524 676	-	-	14 524 676
Upplåtelseavgifter	9 539	-	-	9 539
Fond, yttre underhåll	79 560	-	50 500	130 060
Balanserat resultat	-2 071 621	-87 294	-50 500	-2 209 416
Årets resultat	-87 294	87 294	-185 791	-185 791
Eget kapital	12 454 859	0	-185 791	12 269 069

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 158 916
Årets resultat	-185 791
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 500
Totalt	-2 395 206

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 395 206

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	822 678	744 753
Övriga rörelseintäkter	3	6 950	5 799
Summa rörelseintäkter		829 628	750 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-369 369	-356 415
Övriga externa kostnader	8	-136 138	-121 266
Personalkostnader	9	-38 635	-37 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 007	-113 256
Summa rörelsekostnader		-839 149	-628 588
RÖRELSERESULTAT		-9 521	121 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 152	16 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-177 421	-225 685
Summa finansiella poster		-176 269	-209 259
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 791	-87 294
ÅRETS RESULTAT		-185 791	-87 294

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	17 815 868	17 240 656
Maskiner och inventarier	12	37 463	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 853 331	17 240 656
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 853 331	17 240 656
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 757	4 847
Övriga fordringar	13	108 017	219 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 034	24 243
Summa kortfristiga fordringar		139 808	248 703
Kassa och bank			
Kassa och bank		390 703	394 468
Summa kassa och bank		390 703	394 468
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		530 511	643 171
SUMMA TILLGÅNGAR		18 383 842	17 883 827

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 534 215	14 534 215
Fond för yttre underhåll		130 060	79 560
Summa bundet eget kapital		14 664 275	14 613 775
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 209 416	-2 071 621
Årets resultat		-185 791	-87 294
Summa ansamlad förlust		-2 395 206	-2 158 916
SUMMA EGET KAPITAL		12 269 069	12 454 859
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	2 610 500
Summa långfristiga skulder		0	2 610 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 881 000	2 610 500
Leverantörsskulder		22 131	20 122
Skatteskulder		53 856	50 666
Övriga kortfristiga skulder		25 553	25 094
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	132 233	112 086
Summa kortfristiga skulder		6 114 773	2 818 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 383 842	17 883 827

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-9 521	121 964
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	295 007	113 256
	285 486	235 220
Erhållen ränta	1 152	16 426
Erlagd ränta	-178 528	-234 382
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 109	17 265
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 208	-33 591
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 912	43 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 813	27 314
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-907 682	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-907 682	300 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	660 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	660 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-115 869	327 314
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	583 775	256 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	467 907	583 775

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Virginsgatan 8-12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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.

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 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	1,81 %
Fasader	4,53 %
Balkonger	7,54 %
Fönster	12,93 %
Stamledningar VA	3,62 %
Stamledningar Värme	6,03 %
Styr & övervakning	9,05 %
El	4,53 %
Yttertak	2,50 %

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	601 560	556 956
Hysesintäkter bostäder	79 068	74 592
Hysesintäkter lokaler	86 214	77 501
Bredband	35 952	25 500
Pantsättningsavgift	882	1 720
Överlåtelseavgift	12 348	8 191
Administrativ avgift	588	294
Andrahandsuthyrning	6 068	0
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	822 678	744 753

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 462	5 799
Återbäring försäkringsbolag	3 488	0
Summa	6 950	5 799

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	30 137	34 208
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 050	775
Brandskydd	1 598	110
Gårdkostnader	419	647
Gemensamma utrymmen	199	494
Förbrukningsmaterial	666	1 125
Summa	38 069	37 359

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	514	1 010
Trapphus/port/entr	0	1 675
Källarutrymmen	0	2 550
VVS	0	11 667
Fönster	3 683	0
Summa	4 197	16 902

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	21 134	16 481
Uppvärmning	84 114	98 885
Vatten	78 010	72 775
Sophämtning/renhållning	40 261	38 564
Summa	223 519	226 705

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 732	19 733
Kabel-TV	40 616	30 096
Fastighetsskatt	28 236	25 620
Summa	103 584	75 449

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	1 107
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	56 625	31 750
Fritids och trivselkostnader	0	115
Föreningskostnader	5 482	987
Förvaltningsarvode enl avtal	38 100	43 378
Överlåtelsekostnad	12 348	8 024
Pantsättningskostnad	882	1 720
Administration	2 744	3 435
Konsultkostnader	9 363	30 750
Summa	136 138	121 266

Revisorskostnaden är högre i år jämfört med föregående år eftersom arvodet numera periodiseras. Det innebär att kostnaden bokförs på det år som revisionen avser, vilket påverkar jämförelsen mellan åren. Därför inkluderar årets kostnad både föregående års revision (som bokförs i år) och en uppskattning av årets revision.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 651
Arbetsgivaravgifter	9 235	9 000
Summa	38 635	37 651

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	177 413	224 520
Dröjsmålsränta	0	285
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	880
Summa	177 421	225 685

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 316 315	18 316 315
Årets inköp	869 584	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 185 899	18 316 315
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 075 659	-962 403
Årets avskrivning	-294 372	-113 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 370 031	-1 075 659
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 815 868	17 240 656
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 990 430</i>	<i>6 990 430</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 010 000	8 680 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	9 000 000
Summa	17 610 000	17 680 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	38 098	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 098	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-635	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-635	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 463	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 813	30 306
Transaktionskonto	68 215	101 513
Borgo räntekonto	8 989	87 795
Summa	108 017	219 613

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	14 739	14 089
Förutbet kabel-TV	10 295	3 067
Förutbet bredband	0	7 087
Summa	25 034	24 243

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-01	3,11 %	2 610 500	2 610 500
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,76 %	1 305 250	1 305 250
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,76 %	1 305 250	1 305 250
Stadshypotek AB	2026-03-01	3,11 %	660 000	
Summa			5 881 000	5 221 000
Varav kortfristig del			5 881 000	2 610 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 340 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	128	124
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 531	3 259
Uppl kostn el	1 998	2 076
Uppl kostnad Värme	10 048	10 836
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	15 150	16 257
Uppl kostn vatten	6 768	6 030
Uppl kostnad Sophämtning	2 879	2 762
Förutbet hyror/avgifter	67 731	70 742
Summa	132 233	112 086

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 013 100	6 013 100

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållsplanen från 2024 utförd av OVK-Center visar ett relativt lågt rekommenderat sparande om 155 kr per kvadratmeter, jämfört med SBC:s schablonvärde om 350 kr per kvadratmeter. Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 procent, trots att den budget som SBC tagit fram tillsammans med styrelsen inte förutsätter någon avgiftshöjning, samt inrymmer att föreningen börjar amortera 1,5% av föreningens befintliga lån under 2026. En extraamortering om 100 000 SEK planeras också under 2026. Styrelsen undersöker möjligheten att renovera vissa av föreningens fönster under räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-12.

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

Göteborg

Amadeus Bergh Kriparacos
Styrelseledamot

Jessica Andrea Lovell
Ordförande

Lova Wilske
Styrelseledamot

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

Borevision
Laila Pedersen
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.03.2026 21:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.02.2026 15:27

DOCUMENT ID:

BkWGAFQyKbx

ENVELOPE ID:

HkMCFQJtWI-BkWGAFQyKbx

DOCUMENT NAME:

Brf Virginsgatan 8-12, 769629-2221 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

08e076ef37c0b00084708a6dea1ae5e960cbcd2c889eb1560a53882c93fac6f6a7c96e19512122dd947a73e1a95bc3601958f42a29c97bf528e6aa7ac18c1afe

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. AMADEUS BERGH KRIPA RACOS amadeus.bergh@icloud.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 15:32 27.02.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.73.113
2. Jessica Andrea Lovell lovell.jessica@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 15:36 27.02.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.83.130
3. LOVA WILSKE lovicka@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 15:44 27.02.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 129.16.45.175
4. LAILA PEDERSEN laila.pedersen@borevisio.n.se	 Signed Authenticated	01.03.2026 21:40 01.03.2026 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.246

* 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 Virginsgatan 8-12, org.nr. 769629-2221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Virginsgatan 8-12 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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Virginsgatan 8-12 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.03.2026 21:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.02.2026 15:27

DOCUMENT ID:

SyQMCK7kK-g

ENVELOPE ID:

r1ezCYmktZe-SyQMCK7kK-g

DOCUMENT NAME:

RB bostadsrättsföreningen Virginsgatan 8-12.pdf

2 pages

SHA-512:

4087d16eff6eddd27d0b01d24db3818acd1223bcb973f6

4af3788a1de3128084aec9ab7612b88be96236f8cdbdbf

6478115b9ed240b7d7778f0d3a6aec447a2e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAILA PEDERSEN	Signed	01.03.2026 21:39	eID	Swedish BankID
laila.pedersen@borevisio n.se	Authenticated	01.03.2026 21:38	Low	IP: 98.128.167.246

* 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