





# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bryggdäcket

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 8         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 8         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 9         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 9         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 11</b> |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 12</b> |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 14</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 15</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 23</b> |

## 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 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| ÄLVSORG 11           | 1991    | Göteborg |
| ÄLVSORG 12           | 1991    | Göteborg |
| ÄLVSORG 14           | 1991    | Göteborg |
| ÄLVSORG 15           | 1991    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg&Partners Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 049 kvm och 5 lokaler om 1 382 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 431 kvm.



### Styrelsens sammansättning

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Anna-Lena Olin                  | Styrelseledamot |
| Christina Carlsson              | Ordförande      |
| Frieda Schmidt Bergström        | Styrelseledamot |
| Gunilla Lovisa Pedersen         | Styrelseledamot |
| Helena Kristina Olerius Larsson | Styrelseledamot |
| Maria Charlotte Elisabet Wallen | Styrelseledamot |
| Jonas Guldbrand                 | Suppleant       |
| Martin Niklasson                | Suppleant       |
| Sergio Robles Rios              | Suppleant       |

### Valberedning

Marianne Riltoft  
Nina Wahlberg

### Firmateckning

Två i förening

### Revisorer

Hans Jonasson Auktoriserad revisor Frejs Revisorer

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053.  
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

1991 ● Takomläggning

1996 ● Renovering och tilläggsisolering av fasader  
Byte av samtliga takfönster

2000 ● Fjärrvärme

2001 ● Renoverat tak och fasad i affärslänga

2001-2005 ● Renoverat elsystem och ventilation i lokaler

2004 ● Byte av reglerventiler  
Byte av föreningens lås

2006 ● Renovering av balkonger

- 2007** ● Renovering trapphus, byte av dörrar och entrepartier i trapphus
- 2008** ● Fasadtvätt  
Säkerhetsbelysning Traneredsvägen 39  
Julbelysning i affärsträd  
Uppfräschning, målning affärsgång  
Renovering källargång tvättstuga
- 2008-2009** ● Asfaltering av affärsparkering
- 2009** ● Renovering cykelrum  
Fönsterbyten i plan 1 och plan2  
Reparation av fjärrvärmekulvert  
Renovering av lokaler - Renovering av toalett och biutrymmen frisörsalongen  
Renovering av lokaler - Byte golv frisörsalongen  
Renovering av lokaler - Renovering av toalett, byte golv presentbutik  
Renovering av lokaler - Renovering toalett Pizzeria  
Målning / kantlimning Asfalt
- 2010** ● Fönsterbyten loftgång - Inklusive byte av altandörrar
- 2011** ● Hyreslägenhet 37B totalrenoverad  
Avlopp utanför 35:an reparerat pga sättningsskador
- 2011-2012** ● Renovering Lekplats
- 2012** ● Uppfräschning och förberedelse för sopsortering i soprum  
Bytt värmepaket i livsmedelsbutik  
Energieffektivisering värmesystem  
Service och uppfräschning av tvättstuga
- 2012-2013** ● Utbyte av ventilation i affärslokaler
- 2013** ● Uppgradering ventilation, pizzerian - Obligatoriskt pga nya byggnadsnormer  
Renovering av affärslokaler - Sammanslagning av 2 st affärslokaler, uppfräschning av en tredje affärslokal inför uthyrning
- 2014** ● Reparation av bjälklag i livsmedelshandeln - Fuktskada  
Takomläggning - Tidigarelagt ett år  
Toppning och målning P-plats butik - I samband med ombyggnad av Påv Centr  
Målning P-platser medlemmar - I samband med ombyggnad av Påv.Centr  
Fuktskador Hemköp, Frysrum och ytter vägg Vagngarage - Byte av lokalhyresgäst Hemköp  
Omdragning varm-kallvattenrör och värmesystem för lägh.39 ABC  
Pizzerian tar över lokal Fåfången, gör servering. Ombyggnad av lokaler  
Renoverat och upplåtit lgh 12  
Nytt hyresavtal med Willys Hemma, Axfood  
Vattenskador i 7 st lägenheter  
OVK Energideklaration upprättats



- 2014** ● Fukt i bjälklag mellan källare och livsm.butik - Beräknat klart febr 2015  
Ansning av träd och buskar  
Nya radiatorer Frisör  
Uppgradering av el och ventilation i affärshuset 39  
Byte av tvättmaskin och uppfräschning av mangelrum  
Byte av utebelysning under loftgång
- 2014-2015** ● Byte av mellanväggar terasser 39:an - Ombyggn Påv.Centrum  
Utveckling av Nya Påvelund Centrum. Byte fasad och fönster- dörrpartier, tillbyggnad torgyta, igenbyggnad av passage i huskropp 39. - Beräknas klart febr 2015
- 2015** ● Höjning avgifter 5% - 2015-01-01  
Inköp av tvättmaskin - Q1 2015  
Byte av mellanväggar terass 39an - avslutades Q1 2015  
Momsansökan återbet av felaktig moms - Q1 2015  
Ny lokalhyresgäst Ditt Mode - Q3 2015  
Omläggning av 2st lån Handelsbanken - Q3 2015  
Slutbesiktning ombyggnad Centrum - Q2 2015  
Plantering av häckar Traneredsv 35 - Q4 2015  
Postlåda enl krav PostNord till butikerna - Q3  
Fukt i bjälklag mellan källare o butik - Q4 2015 värmestam  
Fukt i källargång, kulvertgång 39an - Q4 2015  
Kompl avtal nyttjanderätt mark utanför butikerna - Q4 2015  
Bindning av lån rörliga - 2 år. Swedbank - Q4 2015  
Uppgradering av central bredband/tv Seths Antenn - Q4 2015  
Vattenskador 2 lägenheter - Q4 2015  
Läckage cykelrummet Ängkärrsgången 6 - fortgår under 2016
- 2015-2016** ● Spolning/filmning VA  
Påbörjat utredning värmesystem
- 2016** ● Genomför förbättring Värmesystem. Montering/byte termostatventiler Qsec  
Cykelställ samt markarbete, innergården  
Gothnet anslutningsstation, hyresavtal 10 år  
Nya lås gemensamma förråd/barnvagnsrum  
Borttagning parabol på 39an  
Förbättring o besiktning lekplats  
Presto brandsynsavtal, inkl brandskyddsutrustning  
Nya fläktar torkrummet  
Hemsidan brf färdigställd  
Byggt till förråd under trappor på 39an  
Justering ytterdörrar 39an
- 2016-2017** ● Påbörjad renovering, smidesstaket, porttelefon av 39an loftgång  
Ventilationsproblem, butikslokaler
- 2017** ● Vattenskada 3 lägenheter

- 2017** ● Dränering Ängkärrsgången 6  
Serviceavtal Atmosfär Partner  
Byte av leverantör sophämtning /till Hans Andersson recykling  
Cykelrensning förråd  
Nya cykelparkeringar utomhus  
Läckage via vind 39:an  
Läckage fönsterkarmar, 3 lägh på 39:an - beräknas avslutas 2018  
Renovering ytskikt gången 39:an  
Renovering och utbyggnad Parkering, breddar platser, nya parkeringar tillkommer, byte av brunnar 5 st, byte av elkabel och eldosor, förberedelse för ny eldragning motsatt sida dagens elstolpar, ny asfaltsläggning, nya räcken och ny bom  
Omförhandlat lån  
Höjda avgifter för moped och MC platser  
Mögelpåväxt i torkrum - Klar 2019  
Hyresavtal med Ditt Mode uppsagt från hyresgäst - Kontrakt utgår 2019-06-30 förlängdes 20190815
- 2018** ● Radonmätning - Klar 2018  
Höjning av p-platsavgifter  
Målning golvyta loftgång 39:an - offertförfrågan 2017  
Plattläggning vid sidan av nya parkeringen  
Fiberoptik, installation hela brf - utredning påbörjad 2016  
Fasadtvätt - offertförfarande påbörjad 2016  
Ändring av stadgar  
Ritningar över fastigheterna beställd SBC  
Fler moped och cykelplatser skapas  
Hyresavtal för bilparkering upprättas - slutförs 2019
- 2019** ● Garantibesiktning 5 år nya Påvelund centrum  
Fiberoptik installation lokalhyresgäster, ej Willys  
Bergvärme/solenergi - Utredningar och analyser av ev. framtida installation påbörjas 2018  
Sol-och bergvärme fastigheterna - Info medlemmar och offert solenergi/bergvärme start 2018.  
Beslut framflyttat, väntar in lagändring för att få spara energi mellan fastigheterna.  
Hitta ny hyresgäst lokal - Svensk Fastighetsförmedling tillträder som ny hyresgäst 2019-09-01  
Begäran ändring av Stadsbyggnadsplanen. Genomgång motskolan. Konsult Rune är inkopplad - Inlämnad feb-16. Pågår 2019. Avslag från SBK  
Revidering underhållsplan
- 2020** ● Elinventering av fastigheterna - Kontakt tagen med FAS el  
Skyddsrum, besiktning MSB - påbörjas 2019 och avslutas 2020  
Avtal upprättat p-platser  
Läckage åtgärdat tre takfönster  
Utemiljö entréer gårdshusen åtgärdade  
Åtgärd kring varmvattenrör 39 A,B,C  
Relining stam toa och kök 39J  
Tuktat eken och nya ljusslingor



- 2020** ● OVK Revision
- 2021** ● Takarbeten, målning och byte plåtskoning - Genomgång av alla tak  
Renovera, konvertera och sälja hyreslägenhet  
Åtgärder lägenheter efter OVK Revision  
Styrsystem till värmecentral bytas  
Vilkorsförändring lån HB  
Extra amortering lån 2,5milj HB
- 2022** ● Genomlysning av föreningens stammar - Påbörjar inhämtning av info under 2021  
Digitala låssystem i hela fastigheten - Påbörjar info om digitala system  
Översyn/besiktning av ytterdörrar 39an - Byten ytterdörrar genomfört  
Laddplatser elfordon - 10 laddpunkter genomfört  
Byte av vita fasadplattor fastigheter - Genomfört av de som är fula och trasiga  
Gemensamhetsel - genomfört IMD  
Renovering av tegelgavlar, runt småfönster o lufthål - genomfört  
Inköp, montering av hjärtstartare - genomfört  
Omförhandling av Willys hyra, Axfood - genomfört  
Energideklaration - giltighetstid 10 år, 2022-09-13  
Nytt installation Trefas, gårdsfastigheter - genomfört
- 2023** ● Belysning trapphus och utomhus  
Bytt till LED belysning förråd  
10 års budget via SBC  
Willys varuhiss utbytt  
Nya P-avtal laddstolpar  
Ny lagstiftning uppdatering av stadgar  
Målning av linjer, Willys parkering
- 2024** ● Relining med strumpmetod av bottenledningar på respektive byggnad och vidare ut till  
komunalledning  
Vattenskador i 39an, kretslopp och vatten  
Ny torktumlare  
Utomhusförrådsdörrar utbyta  
Fettavskiljare pizzeria  
Frånluftsfläkt, Kyl och ventilationssystem, Willys. Anmodan av miljöförvaltningen  
Revidering av underhållsplan  
Plantering av bärbuskar och fläderträd
- 2025** ● Utbyte av belysning på loftgång  
Ledningsrätt Påvelunds centrum  
Utökning laddplatser  
Solceller omtag  
OVK  
Fasadvätt  
Utbyte av dörrar till trädgårdsförråd samt dörr till fläktrum  
Fettavskiljare pizzeria

- 2025** • Uppfrächning av gård, bänkar samt grill  
Fläkt/Ventilation för Willys mot kundparkering utbytt på anmodan från miljöförvaltningen.

#### Planerade underhåll

- 2026** • Fortsatt studie med eventuell solcellslösning  
Ventilation tvättstuga samt byte av ventilations galler

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

- Vi har haft ett ärende via SBC kring omprövning av moms 2019-2024 (nya moms regler). Resultatet blev att vi fick återbetalt 641 388 efter konsult arvode. - Beslut om avgiftshöjning från januari 2026 med 2%.-  
Omsättning av lån (4,4 milj).

##### Förändringar i avtal

##### Övriga uppgifter

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

#### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 773 344  | 4 608 819  | 4 415 814  | 4 089 240  |
| Resultat efter fin. poster                         | 305 139    | -986 477   | -788 506   | -1 019 531 |
| Soliditet (%)                                      | 50         | 49         | 53         | 54         |
| Yttre fond                                         | 2 705 787  | 2 858 486  | 2 485 316  | 3 013 527  |
| Taxeringsvärde                                     | 90 299 000 | 86 429 000 | 86 429 000 | 86 429 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 627        | 601        | 581        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 46,6       | 45,1       | 53,3       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 4 713      | 4 785      | 4 353      | 4 481      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 514      | 3 567      | 3 245      | 3 294      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 237        | 3          | 122        | 143        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 58         | 62         | 51         | 28         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 86         | 110        | 82         | 81         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 40         | 36         | 29         | 32         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 185        | 208        | 163        | 141        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,78       | 3,23       | 2,48       | 1,43       |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,52       | 7,96       | 7,49       | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.



**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 142 616 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 16 360 475        | -                                            | -                               | 16 360 475        |
| Upplåtelseavgifter       | 8 449 101         | -                                            | -                               | 8 449 101         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 858 486         | -268 659                                     | 115 960                         | 2 705 787         |
| Balanserat resultat      | -6 738 024        | -717 818                                     | -115 960                        | -7 571 801        |
| Årets resultat           | -986 477          | 986 477                                      | 305 139                         | 305 139           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>20 223 562</b> | <b>0</b>                                     | <b>305 139</b>                  | <b>20 528 701</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 455 841        |
| Årets resultat                                                     | 305 139           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -115 960          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-7 266 662</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 58 423            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-7 208 239</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 773 345         | 4 608 816         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 674 630           | 778 889           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>5 447 975</b>  | <b>5 387 705</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 881 738        | -4 134 723        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -522 861          | -657 807          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -311 031          | -266 986          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -925 704          | -736 045          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 641 334</b> | <b>-5 795 561</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>806 640</b>    | <b>-407 855</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 32 665            | 19 391            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -534 166          | -598 013          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-501 501</b>   | <b>-578 622</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>305 139</b>    | <b>-986 477</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>305 139</b>    | <b>-986 477</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 19 | 37 916 958        | 38 842 662        |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>37 916 958</b> | <b>38 842 662</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14     | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>37 917 458</b> | <b>38 843 162</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 31 834            | 22 057            |
| Övriga fordringar                              | 15     | 2 079 301         | 1 371 181         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16     | 114 413           | 97 246            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>2 225 548</b>  | <b>1 490 484</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 730 549           | 723 765           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>730 549</b>    | <b>723 765</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>2 956 097</b>  | <b>2 214 249</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>40 873 555</b> | <b>41 057 411</b> |



## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 24 809 576        | 24 809 576        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 705 787         | 2 858 486         |
| Kapitaltillskott                             |        | 280 000           | 280 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>27 795 363</b> | <b>27 948 062</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -7 571 801        | -6 738 024        |
| Årets resultat                               |        | 305 139           | -986 477          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-7 266 662</b> | <b>-7 724 500</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>20 528 701</b> | <b>20 223 562</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 6 828 952         | 14 704 653        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>6 828 952</b>  | <b>14 704 653</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 12 254 948        | 4 668 984         |
| Leverantörsskulder                           |        | 352 396           | 545 291           |
| Skatteskulder                                |        | 16 939            | 8 878             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 46 002            | 123 986           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 845 617           | 792 557           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 515 902</b> | <b>6 139 696</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>40 873 555</b> | <b>41 067 911</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>806 640</b>   | <b>-407 855</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 925 704          | 736 045           |
|                                                                                 | <b>1 732 344</b> | <b>328 190</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 32 665           | 19 391            |
| Erlagd ränta                                                                    | -560 410         | -569 243          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 204 599</b> | <b>-221 662</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -110 260         | -94 762           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -183 514         | 506 302           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>910 825</b>   | <b>189 878</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -2 144 066        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-2 144 066</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 2 000 000         |
| Amortering av lån                                                               | -289 737         | -251 568          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-289 737</b>  | <b>1 748 432</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>621 088</b>   | <b>-205 756</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 057 579</b> | <b>2 263 334</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 678 667</b> | <b>2 057 579</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bryggdäcket 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.

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 bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Stomme och grund    | 1,09 %  |
| Yttertak            | 4,93 %  |
| Fasader             | 3,45 %  |
| Balkonger           | 13,79 % |
| Fönster             | 1,97 %  |
| Stamledningar VA    | 8,62 %  |
| Stamledningar Värme | 3,45 %  |
| Styr & övervakning  | 6,90 %  |
| El                  | 3,45 %  |

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.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 2 368 776        | 2 284 095        |
| Hysesintäkter lokaler, moms   | 1 913 408        | 1 886 392        |
| Hysesintäkter p-plats         | 137 400          | 132 100          |
| Hysesintäkter förråd          | 10 410           | 10 585           |
| Deb. fastighetsskatt, moms    | 90 416           | 80 224           |
| Intäkter kabel-TV             | 27 360           | 27 360           |
| El, moms                      | 142 616          | 120 954          |
| Elintäkter laddstolpe moms    | 11 508           | 9 367            |
| Uppvärmning, moms             | 31 656           | 31 656           |
| Pantsättningsavgift           | 12 303           | 4 011            |
| Överlåtelseavgift             | 16 096           | 14 090           |
| Administrativ avgift, moms    | 196              | 49               |
| Administrativ avgift          | 2 940            | 686              |
| Andrahandsuthyrning           | 4 100            | 7 250            |
| Vidarefakturerade kostnader   | 4 156            | 0                |
| Öres- och kronutjämning       | 4                | -3               |
| <b>Summa</b>                  | <b>4 773 345</b> | <b>4 608 816</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga intäkter                      | 0              | 490            |
| Försäkringsersättning                | 33 242         | 778 399        |
| Återvunnen moms                      | 641 388        | 0              |
| <b>Summa</b>                         | <b>674 630</b> | <b>778 889</b> |



#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 2 687          | 0              |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 40 041         | 26 988         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 434 889        | 369 611        |
| Städning enligt avtal                   | 83 790         | 60 523         |
| Besiktningar                            | 8 150          | 28 118         |
| Hissbesiktning                          | 0              | 1 839          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 37 870         | 0              |
| Brandskydd                              | 10 550         | 17 015         |
| Bevakning                               | 67 227         | 67 482         |
| Myndighetstillsyn                       | 7 741          | 0              |
| Gårdkostnader                           | 6 496          | 3 810          |
| Snöröjning/sandning                     | 55 785         | 113 326        |
| Serviceavtal                            | 90 124         | 40 353         |
| Förbrukningsmaterial                    | 9 306          | 570            |
| <b>Summa</b>                            | <b>854 657</b> | <b>729 634</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024             |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Reparationer                 | 112 531        | 2 011            |
| Hyreslägenheter              | 0              | 3 500            |
| Bostadsrättslägenheter       | 2 163          | 4 933            |
| Hyreslokaler                 | 11 857         | 47 556           |
| Tvättstuga                   | 14 871         | 56 482           |
| Trapphus/port/entr           | 0              | 8 914            |
| Sophantering/återvinning     | 6 229          | 16 088           |
| Dörrar och lås/porttele      | 29 029         | 150 226          |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 24 900         | 2 788            |
| VVS                          | 80 258         | 229 757          |
| Värmeanläggning/undercentral | 13 670         | 0                |
| Ventilation                  | 47 977         | 184 103          |
| Elinstallationer             | 31 899         | 4 524            |
| Hissar                       | 4 755          | 5 035            |
| Tak                          | 16 741         | 9 300            |
| Fasader                      | 0              | 3 423            |
| Fönster                      | 3 716          | 0                |
| Mark/gård/utemiljö           | 26 166         | 617              |
| Vattenskada                  | 2 592          | 848 873          |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 5 642            |
| <b>Summa</b>                 | <b>429 351</b> | <b>1 583 770</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025          | 2024           |
|----------------------|---------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0             | 141 589        |
| VVS                  | 0             | 124 531        |
| Värmeanläggning      | 0             | 2 539          |
| Elinstallationer     | 56 734        | 0              |
| Hiss                 | 1 689         | 0              |
| <b>Summa</b>         | <b>58 423</b> | <b>268 659</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 316 944          | 334 975          |
| Uppvärmning             | 468 790          | 599 977          |
| Vatten                  | 217 376          | 193 875          |
| Sophämtning/renhållning | 113 652          | 110 172          |
| Grovsopor               | 16 594           | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 133 356</b> | <b>1 238 999</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 112 353        | 72 486         |
| Skadedjursförsäkring       | 10 110         | 0              |
| Kabel-TV                   | 84 352         | 0              |
| Bredband                   | 5 878          | 58 322         |
| Övriga fastighetskostnader | 0              | 5 654          |
| Fastighetsskatt            | 193 258        | 177 200        |
| <b>Summa</b>               | <b>405 951</b> | <b>313 662</b> |



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 3 632          | 3 321          |
| Tele- och datakommunikation                        | 2 435          | 5 563          |
| Juridiska åtgärder                                 | 11 568         | 176 560        |
| Inkassokostnader                                   | 3 419          | 878            |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 46             |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 25 418         | 31 974         |
| Styrelseomkostnader                                | 369            | 0              |
| Fritids och trivselkostnader                       | 0              | 2 789          |
| Föreningskostnader                                 | 7 029          | 682            |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 249 381        | 231 332        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 18 208         | 20 061         |
| Pantsättningskostnad                               | 16 406         | 8 556          |
| Övriga förvaltningsarvoden                         | 4 500          | 28 356         |
| Korttidsinventarier                                | 7 768          | 0              |
| Administration                                     | 4 056          | 49 992         |
| Konsultkostnader                                   | 162 182        | 97 697         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 6 490          | 0              |
| <b>Summa</b>                                       | <b>522 861</b> | <b>657 807</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 245 700        | 213 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 65 331         | 53 986         |
| <b>Summa</b>        | <b>311 031</b> | <b>266 986</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 534 166        | 597 871        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 142            |
| <b>Summa</b>                 | <b>534 166</b> | <b>598 013</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 53 477 266         | 51 333 200         |
| Årets inköp                                   | 0                  | 2 144 066          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>53 477 266</b>  | <b>53 477 266</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -14 634 604        | -13 898 559        |
| Årets avskrivning                             | -925 704           | -736 045           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-15 560 308</b> | <b>-14 634 604</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>37 916 958</b>  | <b>38 842 662</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>6 320 690</i>   | <i>6 320 690</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 63 800 000         | 50 600 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 26 499 000         | 35 829 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>90 299 000</b>  | <b>86 429 000</b>  |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 133 637           | 133 637           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>133 637</b>    | <b>133 637</b>    |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -133 637          | -133 637          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-133 637</b>   | <b>-133 637</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna                              | 500               | 500               |
| <b>Summa</b>                                        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |



## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 131 181          | 42 003           |
| Skattefordringar               | 2                | 0                |
| Momsavräkning                  | 0                | 5 864            |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0                | -10 500          |
| Transaktionskonto              | 1 948 118        | 1 333 814        |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 079 301</b> | <b>1 371 181</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 54 164         | 37 889        |
| Förutbet fast skötsel    | 0              | 1 186         |
| Förutbet försäkr premier | 38 055         | 36 243        |
| Förutbet kabel-TV        | 21 302         | 0             |
| Förutbet bredband        | 892            | 21 928        |
| <b>Summa</b>             | <b>114 413</b> | <b>97 246</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-12-01               | 1,19 %                  | 1 849 388           | 1 898 812           |
| Stadshypotek          | 2025-09-30               | 4,59 %                  | 0                   | 4 444 560           |
| Swedbank              | 2026-09-25               | 2,58 %                  | 5 950 000           | 6 025 000           |
| Swedbank              | 2027-11-25               | 2,58 %                  | 6 903 952           | 7 005 265           |
| Stadshypotek          | 2026-09-30               | 2,41 %                  | 4 380 560           | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>19 083 900</b>   | <b>19 373 637</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 12 254 948          | 4 668 984           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 461 780 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader            | 23 203         | 0              |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr | 45 073         | 0              |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 5 252          | 0              |
| Uppl kostn el                 | 32 774         | 30 496         |
| Uppl kostnad Värme            | 59 782         | 67 865         |
| Uppl kostn räntor             | 30 503         | 56 747         |
| Uppl kostn vatten             | 17 646         | 15 429         |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 6 941          | 7 718          |
| Upplu kostnad förvaltning     | 347            | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter       | 624 096        | 614 302        |
| <b>Summa</b>                  | <b>845 617</b> | <b>792 557</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 22 794 000 | 22 794 000 |



## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Göteborg 2026-03-31

Ort och datum

Anna-Lena Olin

Anna-Lena Olin  
Styrelseledamot

Christina Carlsson

Christina Carlsson  
Ordförande

Frieda Schmidt Bergström

Frieda Schmidt Bergström  
Styrelseledamot

Gunilla Lovisa Pedersen

Gunilla Lovisa Pedersen  
Styrelseledamot

Helena Kristina Olerius Larsson

Helena Kristina Olerius Larsson  
Styrelseledamot

Maria Charlotte Elisabet Wallen

Maria Charlotte Elisabet Wallen  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-02

Hans Jonasson

Frejs Revisorer  
Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggdäcket

Org.nr 716408-9174

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggdäcket för räkenskapsåret 2025.

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

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

A blue handwritten signature, possibly reading "J. J.", is written over the text "Dessutom:".





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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

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

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

↓



## **Styrelsens ansvar**

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

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

## **Revisorns ansvar**

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

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

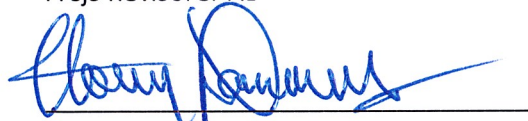
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 2/4-2026

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



