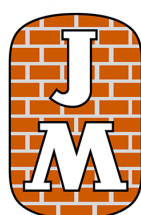


Årsredovisning 2025

Brf Borggården i Kongahälla

769633-9345



@home



HkVYt9eCZg-SyVttqI0bg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Borggården i Kongahälla

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-19 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage och lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, uthyrning av lokaler samt för uthyrning av parkering till andra än medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vikten 1 i Kungälv kommun.

Föreningen har 137 bostadsrätter om totalt 9 260 m² och 4 lokaler om 284 m². Antal parkeringsplatser är 67 i garage. Av föreningens parkeringsplatser är 22 st försedda med laddpunkt för elbil samt 3 st är MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa genom Säkra AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra. Det finns också cykel, barnvagns- och rullstolsförråd samt även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Fastigheten har förmån av servitut avseende garageinfart, brandluckor, dräneringsledningar, stuprör och dagvattenledningar.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Härkonst 11 AB	Frisörsalong	ja	50	2028-02-01
Emta AB	Skönhetssalong	ja	71	2029-04-30
Reko Barn AB	Butik	ja	80	2027-01-31
Café Rut och Rut AB	Café	ja	83	2028-05-31

Föreningen har under 2021 erhållit 1 442 243 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Styrelsens sammansättning

Johan Sangberg	Ordförande
Gunilla Johansson	Styrelseledamot
Johan Nielsen	Styrelseledamot
Rickard Miranda Larsen	Styrelseledamot
Sofia Svensson Eidsheim	Styrelseledamot
Ann-Christin Åvall	Suppleant
Lotta van den Hark	Suppleant
Selma Gabela Aleckovic	Suppleant

Valberedning

Carina Craas (sammankallande)
Johan Farah

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Anders von Scheele Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Oljning av trädgårdsmöbler.
OVK
- 2025** ● OVK
Besiktning av taket

Planerade underhåll

- 2026** ● Slamsugning dagvattenbrunnar
Spolning avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Beredskap, jour	APS Drift och Underhåll AB
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Bredband, TV, Telefoni	Telia Sverige AB
E-post och Molntjänster	Google Workspace
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
EI	Vattenfall Kundservice AB
Fastighetsförsäkring	Trygghansa genom SÄKRA AB
Forecasting för uppvärmning	Kiona Sweden AB
Hemsida	Smart Brf
Hiss	Kone AB
Individuell mätning av laddboxar	EBB CHARGE elbilbox AB
Kameror	Com7 AB
Mätning av förbrukning	Brunata AB
Nätleverantör	Kungälv Energi
OVK mm	Ventilationskontroll Aeolus AB
Rådgivning mm	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Sopsortering	Kungälvs Kommun
Sopsug	Envac Scandinavia AB
Städ	Care OF Rut AB
Störningsjouren	Securitas Sverige AB
Styr & övervakning fastighetssystem	KTC Control AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Trädgårdsförvaltning	Jia Skötsel AB
Underhåll/service värmecentraler	Swerör j borg AB
Underhållsplan	Sustend AB
Vatten & avlopp	Kungälvs kommun vatten & avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgiften för lägenhet med 4 % fr.o.m. den 1 januari 2025.

Ett av föreningens fastighetslån på 24 323 000 kr som var bundet i 2 år bands om 2025-06-30. Lånet hade tidigare en ränta på 4,57 % med en årskostnad på 1 111 561 kr. Räntan sänktes till 2,55 % med en 3 årig bindningstid och en årskostnad på 620 236 kr.

Amortering har skett enligt plan med 444 000 kr.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt leverantör för Trädgård/Vinter skötsel från SBC till Jia Skötsel AB AB. Föreningen har även bytt leverantör för Teknisk förvaltning från SBC till JM@Home.

Övriga uppgifter

Sustend AB har uppdaterat underhållsplanen (K3).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 204 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 201 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 686 549	9 489 131	8 284 652	7 481 462
Resultat efter fin. poster	-1 538 486	-1 752 595	-1 470 309	-11 577
Soliditet (%)	78	77	78	77
Yttre fond	1 726 054	1 391 979	1 057 904	723 829
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	871	840	731	702
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	81,4	80,9	82,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 072	12 120	12 167	12 215
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 712	11 759	11 805	11 851
Sparande / kvm totalyta, kr	143	118	145	298
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	38	34	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	72	83	75	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	73	68	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	194	176	149
Räntekänslighet (%)	13,86	14,43	16,63	17,40

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 vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för laddel ingår inte i beräkningen.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av Kassaflödesanalysen redovisar föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna är endast redovisningsmässiga och påverkar inte föreningens kassaflöde. Föreningen har 2025 justerat årsavgiften för lägenhet med 4% och sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem att finansiera sina ekonomiska förpliktelser de kommande 10-15 åren.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		
	2024-12-31				2025-12-31
Insatser	218 705 000	-	-		218 705 000
Upplåtelseavgifter	170 515 000	-	-		170 515 000
Fond, yttre underhåll	1 391 979	-	334 075		1 726 054
Balanserat resultat	-2 436 987	-1 752 595	-334 075		-4 523 657
Årets resultat	-1 752 595	1 752 595	-1 538 486		-1 538 486
Eget kapital	386 422 397	0	-1 538 486		384 883 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 523 657
Årets resultat	-1 538 486
Totalt	-6 062 142

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	334 075
Balanseras i ny räkning	-6 396 217
	-6 062 142

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	9 686 549	9 489 131
Övriga Rörelseintäkter		59 864	53 023
Summa rörelseintäkter		9 746 413	9 542 154
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 813 067	-3 639 802
Övriga externa kostnader	4	-577 252	-704 043
Personalkostnader	5	-184 401	-129 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 901 924	-2 882 297
Summa rörelsekostnader		-7 476 644	-7 355 233
RÖRELSERESULTAT		2 269 768	2 186 920
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 106	432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 818 360	-3 939 947
Summa finansiella poster		-3 808 254	-3 939 515
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 538 486	-1 752 595
ÅRETS RESULTAT		-1 538 486	-1 752 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6, 13	492 312 197	495 152 945
Installationer	7	491 386	552 562
Summa materiella anläggningstillgångar		492 803 583	495 705 507
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		492 803 583	495 705 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 870	173 506
Övriga fordringar	8	4 800 099	4 140 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	256 512	208 462
Summa kortfristiga fordringar		5 132 481	4 522 423
Kassa och bank			
Kassa och bank		228 879	16 016
Summa kassa och bank		228 879	16 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 361 361	4 538 439
SUMMA TILLGÅNGAR		498 164 944	500 243 946

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		389 220 000	389 220 000
Fond för yttre underhåll		1 726 054	1 391 979
Summa bundet eget kapital		390 946 054	390 611 979
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 523 657	-2 436 987
Årets resultat		-1 538 486	-1 752 595
Summa fritt eget kapital		-6 062 142	-4 189 582
SUMMA EGET KAPITAL		384 883 912	386 422 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	48 646 000	56 502 000
Övriga långfristiga skulder		40 000	40 000
Summa långfristiga skulder		48 686 000	56 542 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	63 137 000	55 725 000
Leverantörsskulder		97 237	225 302
Skatteskulder		221 410	211 460
Övriga kortfristiga skulder	11	3 442	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 135 943	1 117 787
Summa kortfristiga skulder		64 595 032	57 279 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		498 164 944	500 243 946

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 269 768	2 186 920
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 901 924	2 882 297
	5 171 692	5 069 217
Erhållen ränta	10 106	432
Erlagd ränta	-3 818 360	-3 939 947
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 363 438	1 129 702
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	251 899	-288 667
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-96 516	-272 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 518 821	568 814
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-284 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-284 375
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-444 000	-444 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-444 000	-444 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 074 821	-159 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 835 236	3 994 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 910 057	3 835 236

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Borggården i Kongahälla är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	7 571 436	7 280 184
Hysesintäkter lokaler	542 928	508 477
Hysesintäkter garage	798 607	939 590
Hysesintäkter förråd	46 475	62 829
Deb. fastighetsskatt	35 828	32 225
Intäkter internet	361 680	361 680
Hyra garage laddstolpe	48 224	0
Varmvatten	127 411	133 299
El	70 852	0
Övriga intäkter	12 033	0
Övernattnings-/gästlägenhet	26 675	22 961
Försäljning inventarier	0	105 000
Påminnelseavgift	8 500	21 000
Andrahandsuthyrning	25 780	19 402
Vidarefakturerering	10 126	2 482
Öres- och kronutjämnig	-7	2
Summa	9 686 549	9 489 131

NOT 3, DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsskötsel	503 831	497 919
Larm och bevakning	12 145	14 755
Besiktning och service	98 849	30 286
Brandskydd	52 035	76 259
Underhåll och reparation	373 811	189 023
Elavgifter	413 924	363 767
Fjärrvärme	682 800	796 575
Vatten	759 774	695 508
Avfallshantering	319 452	339 659
Grovsopor	0	1 752
Fastighetsförsäkringar	89 060	102 325
Digitala tjänster	63 465	73 010
Bredband	328 243	353 233
Beräknad fastighetsskatt	115 680	105 730
Summa	3 813 067	3 639 802

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Teknisk förvaltning	140 562	154 975
Serviceavtal	295 784	223 599
Förbrukningsmaterial	14 291	44 788
Övriga förvaltningskostnader	-118 762	33 337
Revisionsarvoden	12 756	17 383
Ekonomisk förvaltning	182 475	197 726
Konsultkostnader	32 803	17 445
Bankkostnader	8 453	5 900
Medlems- & föreningsavg	8 890	8 890
Summa	577 252	704 043

NOT 5, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 000	111 998
Övriga arvoden	7 500	5 000
Sociala avgifter	26 901	12 093
Summa	184 401	129 091

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	509 392 757	509 392 757
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	509 392 757	509 392 757
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 239 812	-11 399 064
Årets avskrivning	-2 840 748	-2 840 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 080 560	-14 239 812
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	492 312 197	495 152 945
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>168 503 575</i>	<i>168 503 575</i>

NOT 7, INSTALLATIONER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	611 658	327 283
Inköp	0	284 375

Utgående anskaffningsvärde	611 658	611 658
-----------------------------------	----------------	----------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-59 096	-17 547
Avskrivningar	-61 176	-41 549

Utgående avskrivning	-120 272	-59 096
-----------------------------	-----------------	----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

491 386	552 562
----------------	----------------

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	114 983	106 599
Momsfordran	0	51 226
Övriga fordringar	3 939	163 410
SHB Klientmedelskonto	3 629 693	3 819 220
Borgo, räntekonto	1 051 484	0
Summa	4 800 099	4 140 455

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 130	43 972
Upplupen intäkt el	12 251	0
Försäkringspremier	103 077	89 060
Förutbet digitala tjänster	3 981	0
Upplupen intäkt varmvatten	20 043	24 557
Bredband	55 030	50 873
Summa	256 512	208 462

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-06-30	4,22 %	24 323 000	24 323 000
Stadshypotek	2028-06-30	2,55 %	24 323 000	24 323 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,31 %	12 161 500	12 161 500
Stadshypotek	2026-06-30	3,42 %	20 017 500	20 017 500
Stadshypotek	2026-06-30	2,27 %	20 017 500	20 017 500
Stadshypotek	2026-06-30	2,27 %	10 940 500	11 384 500
Summa			111 783 000	112 227 000
Varav kortfristig del			63 137 000	55 725 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 563 000 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 11, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	3 442	0
Summa	3 442	0

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 923	0
El	36 528	38 986
Uppvärmning	81 441	89 074
Uppl kostn digitala tjänster	0	5 612
Utgiftsräntor	1 955	2 523
Uppl kostn styrelsearvode	90 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 200	10 800
Förutbetalda avgifter/hyror	887 896	885 792
Beräknat revisionsarvode	20 000	25 000
Summa	1 135 943	1 117 787

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	121 365 000	121 365 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Kungälv

Johan Sangberg
Ordförande

Gunilla Johansson
Styrelseledamot

Johan Nielsen
Styrelseledamot

Rickard Miranda Larsen
Styrelseledamot

Sofia Svensson Eidsheim
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Anders Von Schéele
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 13:50

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 30.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:

SyVttql0bg

ENVELOPE ID:

HkVYt9eCZg-SyVttql0bg

DOCUMENT NAME:

Brf Borggården i Kongahälla Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:

29defc42ad6de9a0c64dc03e04e621074222329a0b7d7b
338d45e8f088f65850abe8b30847cf3cc60cf9e83605e56
6c44553c194103d89592eb76ba96595761b

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. Johan Carl-Fredrik Gordo n Sangberg johan.sangberg@js-konst smide.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:46 30.04.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.4.155
2. GUNILLA JOHANSSON gujo.kde@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:30 30.04.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.211.68
3. Johan Kristian Nielsen Johannielsen2@outlook.c om	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:39 30.04.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.105.44
4. RICKARD MIRANDA LARS EN rickard.larsen@live.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:02 30.04.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.121.142
5. SOFIA ANNA K SVENSSO N EIDSHEIM sofia.se210@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:45 30.04.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.45.198
6. CARL ERIK ANDERS VON SCHÉELE info@ravisor.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:50 30.04.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.88.162

* 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 Borggården i Kongahälla, 769633-9345.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Borggården i Kongahälla** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för **Brf Borggården i Kongahälla** för år 2025.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Rävisor AB

Anders von Scheele
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576931555

Dokument

Borggården i Kongahälla - RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-30 13:49:46 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2026-04-30 13:51:14 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2026-04-30 13:51:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

