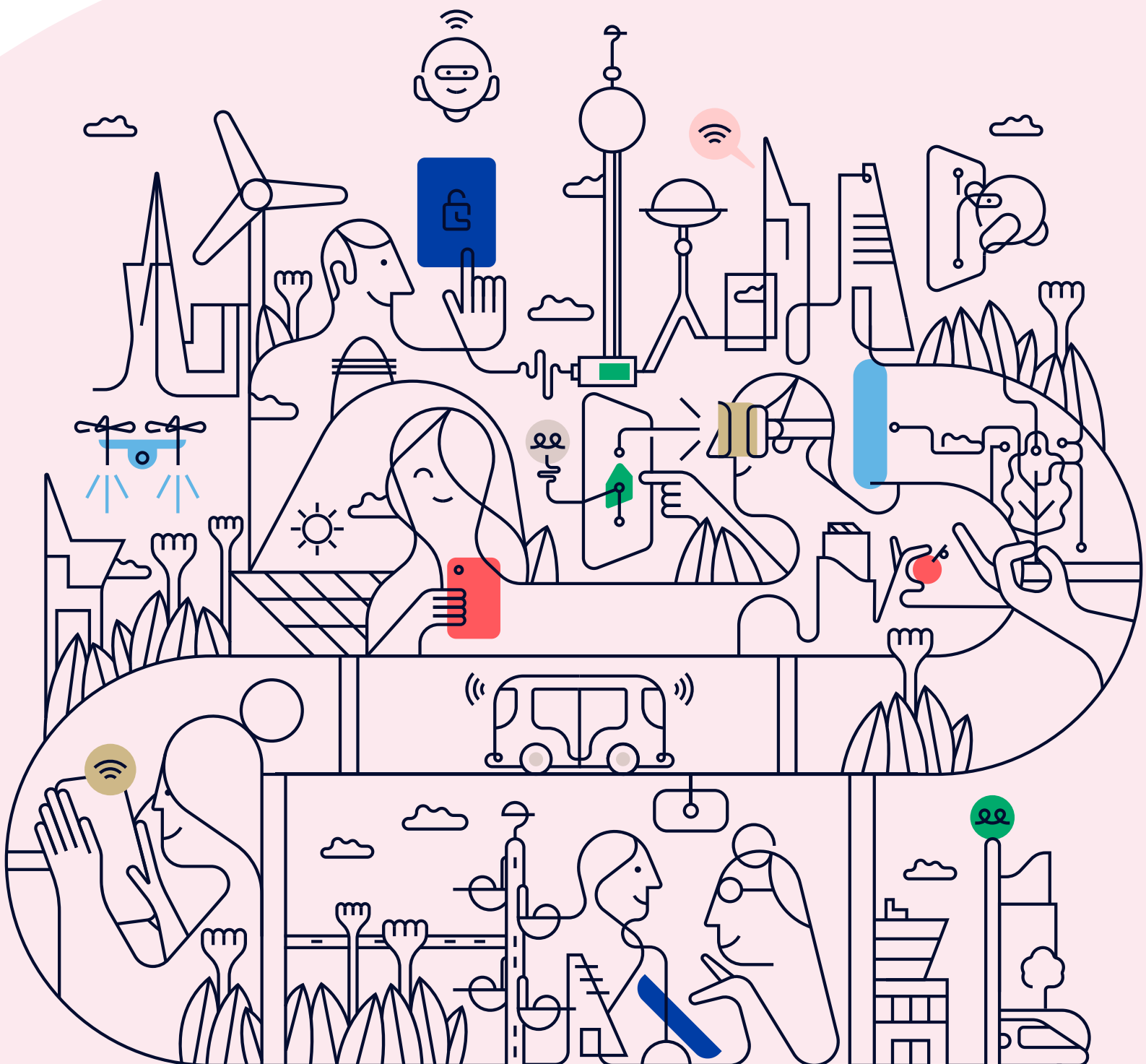




Välkommen till årsredovisningen för Brf Bogsprötet

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. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-05 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
Lindholmen 35:3	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB/If

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 075 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 005 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jimmy Edelson	Vice ordförande
Rosita Roman	Ordförande
Helén Andersson	Kassör
Ingela Persson	Sekreterare
Johan Grettve Frödin	Suppleant
Rolf Sylvén	Suppleant

Valberedning

Birgitta Rehn
Robin Roman

Firmateckning

Tecknas av styrelsen två ledamöter i förening

Revisorer

Helin Karam	Extern revisor
Tommy Eriksson	Internrevisor
Carin Engdal	Revisorssuppleant
Fiola Rexhepi	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-02. Ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-01. Slutgiltigt beslut av ändring i stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-21. Val av nya revisorer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Laddstationer i garage

2023-2024 ● Solcellsanläggning

Avtal med leverantörer

Avläsning el och vatten	KTC
Bredband och TV	Telia
Bygglov inglasning	Göteborgs Stad
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	Luleå energi
Fastighetsförsäkring	Gallagher
Fastighetskrediter	Nordea
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Förvaltningsavtal GA 19	SBC
Garageförsäkring GA 20	Gallagher
Hemsida	Brf Net
Hissbesiktning	Kiwa
Hisservice	Kone
Låsjour	Låsinvest
LED-belysning	Miljöbelysning
Nätavtal	Göteborg Energi
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsförvaltning	GUAB
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad - Kretslopp och vatten
Ventilationsservice	LH Vent Teknik
Webbhotell	Loopia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA:14 Sopsug, med en andel på 10.4%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör för IMD från 1:a nov; Climacare för avläsning el och vatten.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 507 944	3 538 568	2 984 768	2 601 356
Resultat efter fin. poster	-1 191 563	-839 034	-1 018 490	-838 365
Soliditet (%)	81	81	81	82
Yttre fond	3 931 947	3 752 947	2 911 774	2 644 774
Taxeringsvärde	110 001 000	119 711 000	119 711 000	119 711 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	897	791	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,2	78,0	78,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 053	9 078	9 105	9 149
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 951	6 970	6 991	7 025
Sparande / kvm totalyta, kr	267	66	30	129
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	68	70	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	52	63	47	42
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	21	18	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	136	152	135	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	4,19	3,94	-
Räntekänslighet (%)	9,77	10,11	11,97	-

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 och vatten (totalt 263 190 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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2025 visar en förlust, främst pga höga avskrivningskostnader. Det är dock viktigt att notera att avskrivningarna inte påverkar föreningens likviditet.

Trots det negativa resultatet visar kassaflödesanalysen att föreningens likvida tillgångar har ökat under året. Styrelsen har dock beslutat att höja årsavgifterna fr o m räkenskapsåret 2026 , i enlighet med föreningens sparmål enligt underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	129 730 000	-	-	129 730 000
Fond, yttre underhåll	3 752 947	-	179 000	3 931 947
Balanserat resultat	-6 583 539	-887 501	-179 000	-7 650 039
Årets resultat	-887 501	887 501	-1 143 114	-1 143 114
Eget kapital	126 011 908	0	-1 143 114	124 868 794

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 471 039
Årets resultat	-1 143 114
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 000
Totalt	-8 793 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	27 500
Balanseras i ny räkning	-8 765 653

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	3 507 944	3 538 568
Övriga rörelseintäkter	3	22	264
Summa rörelseintäkter		3 507 966	3 538 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 485 770	-1 568 277
Övriga externa kostnader	9	-363 524	-388 077
Personalkostnader	10	-102 739	-107 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 991 373	-1 150 724
Övriga rörelsekostnader		152 201	0
Summa rörelsekostnader		-3 791 206	-3 214 399
RÖRELSERESULTAT		-283 240	324 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 011	10 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-919 334	-1 173 859
Summa finansiella poster		-908 323	-1 163 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 191 563	-839 051
Skatt		48 449	-48 450
ÅRETS RESULTAT		-1 143 114	-887 501

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	151 192 301	153 036 678
Maskiner och inventarier	14	192 215	216 755
Summa materiella anläggningstillgångar		151 384 516	153 253 433
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 384 516	153 253 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		100 472	110 966
Övriga fordringar	16	2 094 182	1 485 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	82 928	90 260
Summa kortfristiga fordringar		2 277 582	1 686 481
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	251
Summa kassa och bank		0	251
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 277 582	1 686 732
SUMMA TILLGÅNGAR		153 662 098	154 940 166

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 730 000	129 730 000
Fond för yttre underhåll		3 931 947	3 752 947
Summa bundet eget kapital		133 661 947	133 482 947
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 650 039	-6 583 539
Årets resultat		-1 143 114	-887 501
Summa ansamlad förlust		-8 793 153	-7 471 039
SUMMA EGET KAPITAL		124 868 794	126 011 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 090 733	9 698 220
Summa långfristiga skulder		18 090 733	9 698 220
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	9 748 220	18 215 733
Leverantörsskulder		177 182	112 788
Skatteskulder		77 120	122 670
Övriga kortfristiga skulder		6 232	12 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	693 817	766 351
Summa kortfristiga skulder		10 702 571	19 230 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 662 098	154 940 166

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-283 240	324 434
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 991 373	1 150 724
	1 708 133	1 475 158
Erhållen ränta	11 011	10 375
Erlagd ränta	-971 127	-1 145 293
Betald inkomstskatt	48 449	-48 450
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	796 466	291 789
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 427	190 022
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 161	31 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	777 878	513 652
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-122 455	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 455	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 000	-83 904
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	-83 904
ÅRETS KASSAFLÖDE	580 423	429 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 181 783	752 036
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 762 206	1 181 783

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bogsprötet 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 värme, bredband och kabel-tv. El samt kall- och varmvatten debiteras efter förbrukning.

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:

Yttertak	3,26 - 4,00 %
Stomme och grund	0,84 %
Fasader	1,90 %
Balkonger	1,90 %
Fönster	1,90 %
Stamledningar VA	2,40 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	11,40 %
Ventilation	4,80 %
El	2,40 - 6,67 %
Hissar	3,26 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2 613 741	2 477 352
Hysesintäkter lokaler, moms	87 336	85 980
Hysesintäkter garage	398 600	416 400
Hysesintäkter garage, moms	5 960	0
Deb. fastighetsskatt, moms	40 008	37 116
Kallvatten, moms	36 399	27 960
Varmvatten, moms	78 113	54 192
El, moms	121 558	200 289
Elintäkter laddstolpe moms	16 182	22 103
Intäkter solel, moms	1 242	1 424
Övriga intäkter	1 250	0
Administration	500	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 333	0
Övernattnings-/gästlägenhet	14 150	19 800
Pantsättningsavgift	3 528	6 255
Överlåtelseavgift	8 746	4 179
Administrativ avgift, moms	44	0
Administrativ avgift	2 815	2 333
Vidarefakturerade kostnader	0	107 253
Vidarefakturerade kostnader, moms	75 440	75 935
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	3 507 944	3 538 568

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	22	264
Summa	22	264

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	86 514	131 949
Fastighetsskötsel gård enl avtal	66 955	63 990
Städning enligt avtal	65 092	65 584
Besiktningar	3 096	44 141
Hissbesiktning	3 864	3 755
Brandskydd	0	11 420
Gårdkostnader	16 194	62 873
Gemensamma utrymmen	1 626	11 153
Garage/parkering	30 051	35 557
Snöröjning/sandning	43 917	58 999
Serviceavtal	86 865	79 120
Förbrukningsmaterial	3 927	249
Summa	408 100	568 789

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	2 734	0
Trapphus/port/entr	2 916	0
Dörrar och lås/porttele	6 249	25 572
VVS	8 550	5 552
Ventilation	8 204	31 753
Elinstallationer	22 732	0
Hissar	20 775	42 070
Fasader	0	2 514
Garage/parkering	0	3 624
Vattenskada	107 401	1 757
Skador/klotter/skadegörelse	663	3 406
Summa	180 223	116 248

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	27 500	0
Summa	27 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	233 295	270 519
Uppvärmning	209 224	253 537
Vatten	103 812	86 040
Sophämtning/renhållning	121 383	72 441
Summa	667 714	682 537

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 424	66 028
Kabel-TV	22 849	0
Bredband	92 949	97 566
Fastighetsskatt	40 010	37 110
Summa	202 232	200 704

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	2 213
Tele- och datakommunikation	2 230	4 655
Juridiska åtgärder	111 246	93 891
Inkassokostnader	1 429	2 642
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 543	0
Revisionsarvoden extern revisor	55 973	25 403
Revisionsarvoden internrevisor	2 550	4 036
Styrelseomkostnader	800	1 146
Fritids och trivselkostnader	532	4 610
Föreningskostnader	32 003	30 683
Förvaltningsarvode enl avtal	125 378	133 944
Överlåtelsekostnad	8 232	6 879
Pantsättningskostnad	5 218	7 453
Administration	4 313	11 737
Konsultkostnader	8 493	58 787
Summa	363 524	388 077

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 540	83 624
Övriga arvoden	9 906	5 822
Arbetsgivaravgifter	20 293	17 874
Summa	102 739	107 320

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	42 814	0
Återvunnen moms	-195 015	0
Summa	-152 201	0

Återvunnen moms avser omprövning av moms för perioden 2019-2024. Detta på grund av att momsavdrag får beräknas baserat på momspliktig verksamhets omsättning istället för yta.

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	919 346	1 172 728
Dröjsmålsränta	5	117
Kostnadsränta skatter och avgifter	-17	1 014
Summa	919 334	1 173 859

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 664 279	163 663 000
Årets inköp	122 455	1 001 279
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 786 735	164 664 279
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 627 601	-10 501 417
Årets avskrivning	-1 966 833	-1 126 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 594 434	-11 627 601
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	151 192 301	153 036 678
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 728 000	81 423 000
Taxeringsvärde mark	26 273 000	38 288 000
Summa	110 001 000	119 711 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	245 385	245 385
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	245 385	245 385
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 630	-4 090
Årets avskrivning	-24 540	-24 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 170	-28 630
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 215	216 755

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 205 768
Årets investeringar	0	0
Färdigställt under året	0	-1 205 768
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	310 091	99 234
Momsavräkning	21 885	204 489
Transaktionskonto	678 015	654 570
Borgo räntekonto	1 084 191	526 962
Summa	2 094 182	1 485 255

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 880	11 211
Förutbet försäkr premier	23 214	0
Förutbet kabel-TV	4 546	0
Förutbet bredband	14 674	19 699
Upplupna intäkter	21 614	59 350
Summa	82 928	90 260

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-03-17	2,60 %	9 030 288	9 055 288
Nordea	2026-03-18	4,00 %	9 698 220	9 723 220
Nordea	2028-03-15	2,83 %	9 110 445	9 135 445
Summa			27 838 953	27 913 953
Varav kortfristig del			9 748 220	18 215 733

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 463 953 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 100	47 780
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	22 356
Uppl kostn el	27 842	28 822
Uppl kostnad Värme	27 329	33 734
Uppl kostnad Extern revisor	29 000	0
Uppl kostn räntor	210 841	262 634
Uppl kostn vatten	9 962	10 231
Uppl kostnad arvoden	85 857	83 058
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 976	26 097
Förutbet hyror/avgifter	271 910	251 639
Summa	693 817	766 351

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 933 000	33 933 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 4 % från 1 jan 2026 och justering av pris på el och vatten.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Göteborg

Helén Andersson
Kassör

Ingela Persson
Sekreterare

Rosita Roman
Ordförande

Rolf Sylvén
Suppleant

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

Helin Karam
Extern revisor

Tommy Eriksson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 13:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 07:59

DOCUMENT ID:

rJZLeuccWe

ENVELOPE ID:

ByZ8euqcWe-rJZLeuccWe

DOCUMENT NAME:

Brf Bogsprötet, 769622-4091 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

07f96e3be36fc34bbbd740804f3e9bf4e568f86116b3d0d
0961e39d646f341575e0a531765f0881502417d0fa9700
8916db47218175766a89ecbbe93cdd40df5

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. INGELA PERSSON ingela.50.persson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 09:16 20.03.2026 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.70.48
2. Dagmar Rosita Roman ordforande@brfbogsprot.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 11:19 20.03.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.152.122
3. HELÉN ANDERSSON helen.andersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 12:32 21.03.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.212.44
4. ROLF BERTIL SYLVÉN sylvenrolf@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 19:16 21.03.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.126.200
5. TOMMY ERIKSSON toer_gbg@telia.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 11:42 23.03.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.254.148
6. HELIN KARAM helin.karam@borevision.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:05 23.03.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Bogsprötet, org.nr. 769622-4091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bogsprötet 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tommy Eriksson
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 13:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 07:59

DOCUMENT ID:

BJebUedcqZl

ENVELOPE ID:

rkb8l_99We-BJebUedcqZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bogsprötet 251231.pdf

2 pages

SHA-512:

1a3ff4dff477eba22091835a6b5d5964ad48527e1d92f8ff
efded27d0ab309c1249cd577ba1f1502534e51d6ae7425
03898cee0f72542d0f1f697766abab5746

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMMY ERIKSSON	Signed	23.03.2026 11:43	eID	Swedish BankID
toer_gbg@telia.com	Authenticated	23.03.2026 11:38	Low	IP: 78.70.254.148
2. HELIN KARAM	Signed	23.03.2026 13:04	eID	Swedish BankID
helin.karam@borevision.se	Authenticated	23.03.2026 13:02	Low	IP: 158.174.125.18

* 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