



Välkommen till årsredovisningen för Brf Barken i Göteborg

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 1998-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 4:10	1998	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 119 kvm och uthyrda förråd om 14 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 133 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Marie Nygren	Ordförande
Kajsa Molander	Kassör
Josefine Kjellberg	Styrelseledamot
Liselotte Svane Falk	Styrelseledamot
Clara Andersson	Styrelseledamot
Jonas Westerlind	Suppleant

Valberedning

Lorie Vifot Wret

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anders Sandquist Auktoriserad revisor Baker Tilly MLT KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Balkongunderhåll
Fönsterunderhåll
- 2010** ● Dränering/markarbete innergård
- 2012** ● Spolning av avlopp i kök och badrum
Termografering
Byte värmecirkulationspump
- 2013-2014** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2014** ● Byte av takfläkt
- 2014-2015** ● Byte/Justering Termostatventiler
- 2015** ● Målning av tak, fönster, balkonger mm
- 2017** ● Spolning av avlopp i kök och badrum
- 2019** ● Obligatorisk ventilationskontroll
Målning av husets två trapphus
Målning av portar och rappade ytor mot gatan
Målning av valvet in till gården
Byte av enstaka fönster våning 5
Energideklaration
- 2022** ● Spolning av avlopp i kök, badrum och bottenplatta
- 2023** ● Sotning av kaminer och öppna spisar
- 2024** ● Besiktning av fasad
Byte av porttelefoner - passagesystem
Uppdatering av kommunikationsenhet i hiss
Underhåll av röklucka
- 2025** ● Förstärkning balkonger gatufasad
Målning ytterdörr cykelrum källare
Byte av lysknappar i trapphus och entrétavlor
OVK samt rengöring och justering av ventilationssystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Balkongrenovering gatufasad
- 2027** ● Spolning av avlopp i kök och badrum
Provtryckning och sotning av kaminer och öppna spisar
- 2028** ● Omfogning av fasaden ut mot gatan utifrån behov samt målning av fönster och yttertak
Balkongrenovering innergård

Avtal med leverantörer

Bredband, digital-TV, IP-telefoni	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fågelsäkring	Nomor AB
Klottersanering	Klotterjägarna
Lägenhetsförteckning	SBC
Serviceavtal hiss	Vinga Hiss
Snöröjning	CMK Väst AB
Trappstädning	Cleaning Susanne Adelbjer AB

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa förenings årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via medlemsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen har som mål att verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering på förenings lån sker enligt plan.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Enligt styrelsens beslut justerades medlemsavgifterna från och med 2026-01-01 med 4%.

Enligt styrelsens beslut justerades medlemsavgifterna från och med 2025-01-01 med 7%.

Övriga uppgifter

Under året har det i fastigheten gjorts mindre underhållsprojekt som beskrivs under historiska underhåll 2025 men även trivselaktiviteter med medlemmarna. Medlemmarnas alla julgranar transporteras gemensamt till ÅVC efter julens slut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 976 352	1 872 587	1 717 463	1 586 803
Resultat efter fin. poster	180 271	242 179	376 875	237 917
Soliditet (%)	58	58	58	58
Yttre fond	2 082 240	1 905 200	1 615 660	1 422 923
Taxeringsvärde	75 086 000	81 000 000	81 000 000	81 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	864	797	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	97,8	98,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 398	6 419	6 444	6 465
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 356	6 377	6 444	6 465
Sparande / kvm totalyta, kr	331	279	333	291
Elkostnad / kvm totalyta, kr	11	11	15	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	158	125	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	30	27	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	186	199	167	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	1,85	1,05	-
Räntekänslighet (%)	6,98	7,43	8,09	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	18 385 000	-	-144 000*	18 241 000
Upplåtelseavgifter	842 000	-	144 000*	986 000
Ack kostnad för nyupplåtelse	-420 989	-	-	-420 989
Fond, yttre underhåll	1 905 200	-18 500	195 540	2 082 240
Balanserat resultat	-1 324 335	260 679	-195 540	-1 259 196
Årets resultat	242 179	-242 179	180 271	180 271
Eget kapital	19 629 055	0	180 271	19 809 326

*Korrigerig av felklassificering

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 063 656
Årets resultat	180 271
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 540
Totalt	-1 078 925

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	46 949
Balanseras i ny räkning	-1 031 976

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 976 352	1 872 587
Övriga rörelseintäkter	3	133 261	0
Summa rörelseintäkter		2 109 613	1 872 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-908 673	-936 932
Övriga externa kostnader	9	-184 148	-167 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-561 780	-333 661
Summa rörelsekostnader		-1 654 601	-1 438 472
RÖRELSERESULTAT		455 012	434 115
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		29 189	60 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-303 930	-252 104
Summa finansiella poster		-274 741	-191 936
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		180 271	242 179
ÅRETS RESULTAT		180 271	242 179

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	29 554 587	30 116 367
Summa materiella anläggningstillgångar		29 554 587	30 116 367
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 557 387	30 119 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 730
Övriga fordringar	13	3 157 040	2 462 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 649	27 826
Summa kortfristiga fordringar		3 204 689	2 495 394
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 114 194	1 091 936
Summa kassa och bank		1 114 194	1 091 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 318 883	3 587 330
SUMMA TILLGÅNGAR		33 876 269	33 706 496

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 806 011	18 806 011
Fond för yttre underhåll		2 082 240	1 905 200
Summa bundet eget kapital		20 888 251	20 711 211
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 259 196	-1 324 335
Årets resultat		180 271	242 179
Summa ansamlad förlust		-1 078 925	-1 082 156
SUMMA EGET KAPITAL		19 809 326	19 629 055
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 937 500	4 575 000
Summa långfristiga skulder		8 937 500	4 575 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 620 000	9 027 500
Leverantörsskulder		90 924	116 860
Skatteskulder		98 126	93 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	320 394	264 730
Summa kortfristiga skulder		5 129 444	9 502 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 876 269	33 706 496

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	455 012	434 115
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	561 780	333 661
	1 016 792	767 776
Erhållen ränta	30 436	62 243
Erlagd ränta	-293 505	-228 860
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	753 723	601 159
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 315	-5 871
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 077	112 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	760 485	707 980
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-197 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-197 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 000	-45 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	715 485	465 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 507 983	3 042 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 223 468	3 507 983

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Barken i Göteborg 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 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	1,08 %
Yttertak	2,59 %
Fasader	1,08 %
Balkonger	4,28 %
Fönster	4,28 %
Stamledningar VA	3,42 %
Stamledningar Värme	1,61 %
Ventilation	3,17 %
El	3,72 %
Hissar	9,51 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 695 324	1 584 432
Extra årsavgifter	247 080	247 080
Hysesintäkter förråd	13 224	17 288
Pantsättningsavgift	6 174	2 752
Överlåtelseavgift	8 180	5 445
Administrativ avgift	0	294
Andrahandsuthyrning	6 370	15 296
Summa	1 976 352	1 872 587

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	133 261	0
Summa	133 261	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 563
Städning enligt avtal	47 156	45 276
Hissbesiktning	1 383	1 339
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	38 050	0
Brandskydd	0	10 331
Gårdkostnader	4 257	2 003
Gemensamma utrymmen	0	22 563
Snöröjning/sandning	6 064	6 557
Serviceavtal	19 274	20 935
Serviceavtal, hissar	6 087	0
Fordon	0	677
Förbrukningsmaterial	558	593
Summa	122 828	111 837

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	3 881	0
Dörrar och lås/porttele	3 438	14 245
VVS	0	22 440
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 606	6 000
Hissar	3 822	11 063
Balkonger/altaner	27 919	0
Mark/gård/utemiljö	11 875	0
Vattenskada	50 858	129 747
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 125
Summa	104 399	186 620

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	46 949	0
Hiss	0	18 500
Summa	46 949	18 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	22 402	23 946
Uppvärmning	297 455	336 841
Vatten	76 396	64 077
Sophämtning/renhållning	56 822	56 327
Summa	453 075	481 191

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 138	22 554
Kabel-TV	90 428	68 960
Fastighetsskatt	50 856	47 270
Summa	181 422	138 784

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	2 214
Tele- och datakommunikation	6 195	20 666
Revisionsarvoden extern revisor	80 000	37 500
Fritids och trivselkostnader	1 752	6 722
Föreningskostnader	3 438	7 178
Förvaltningsarvode enl avtal	59 407	57 003
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	6 174	3 441
Administration	2 593	1 411
Konsultkostnader	11 869	23 721
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	184 148	167 879

Revisorskostnaden är högre i år jämfört med föregående år eftersom arvodet numera periodiseras. Det innebär att kostnaden bokförs på det år som revisionen avser, vilket påverkar jämförelsen mellan åren. Därför inkluderar årets kostnad både föregående års revision 40 000 kr (som bokförs i år) och en uppskattning av årets revision på 40 000 kr.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	303 575	252 099
Dröjsmålsränta	355	5
Summa	303 930	252 104

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 886 063	34 705 904
Årets inköp	0	197 500
Årets utrangering	0	-17 341
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 886 063	34 886 063
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 769 696	-4 453 376
Årets avskrivning	-561 780	-333 661
Årets utrangering	0	17 341
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 331 476	-4 769 696
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 554 587	30 116 367
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 843 856</i>	<i>1 843 856</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 086 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	41 000 000
Summa	75 086 000	81 000 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 766	46 791
Transaktionskonto	2 050 882	1 345 747
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 157 040	2 462 838

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 784	11 071
Förutbet försäkr premier	13 618	12 890
Förutbet kabel-TV	22 924	0
Förutbet bredband	0	295
Upplupna ränteintäkter	2 323	3 570
Summa	47 649	27 826

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,91 %	4 575 000	4 575 000
Stadshypotek AB	2029-03-30	3,22 %	3 982 500	4 027 500
Stadshypotek AB	2028-04-30	2,90 %	5 000 000	5 000 000
Summa			13 557 500	13 602 500
Varav kortfristig del			4 620 000	9 027 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 332 500 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	189	352
Uppl kostn el	1 812	1 798
Uppl kostnad Värme	37 569	39 162
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	0
Uppl kostn räntor	60 315	49 890
Uppl kostn vatten	11 838	5 034
Uppl kostnad Sophämtning	5 277	4 409
Förutbet hyror/avgifter	163 394	164 085
Summa	320 394	264 730

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 500 000	17 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med den 1 januari 2027 ska elnätsföretagen i Sverige ha implementerat de krav som ställs i Energimarknadsinspektionens (Ei) föreskrifter och allmänna råd för utformning av nättariffer för ett effektivt utnyttjande av elnätet. Den 6 februari 2026 stod det klart att Ei beviljat Göteborg Energi elnät dispens och 185 000 lägenhetskunder i Göteborg kommer därmed inte att omfattas av tidsindelade effektagifter på sin elnätsräkning. Hur detta påverkar föreningen kommer följas under året.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Göteborg

Ann-Marie Nygren
Ordförande

Josefine Kjellberg
Styrelseledamot

Kajsa Molander
Kassör

Liselotte Svane Falk
Styrelseledamot

Clara Andersson
Styrelseledamot

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

Baker Tilly MLT KB
Anders Sandquist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 17:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 16:38

DOCUMENT ID:

rklustL3bl

ENVELOPE ID:

ByedoFUnbx-rklustL3bl

DOCUMENT NAME:

Brf Barken i Göteborg, 769603-1801 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e890283254457f333e4e3aea414d8bf3b3c50f946520f678f396350df11328c88b1f0ce5b46eeaf648caee19872b01a54a12b3a9e54ae67e8fecf07a8696e076

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. JOSEFINE KJELLBERG josefine.kjellberg@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:40 10.04.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.74.2
2. ANN-MARIE NYGREN nygren.annmarie@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 17:29 10.04.2026 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.51.53
3. Liselotte Marie Svanefalk lsvanefalk@yahoo.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 18:31 10.04.2026 18:31	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.51.58
4. CLARA ANDERSSON clarakandersson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 18:53 10.04.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.51.56
5. Eva Kajsa Molander molander.kajsa800@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 10:07 10.04.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.51.73
6. ANDERS SANDQUIST anders.sandquist@bakertilly.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 17:13 13.04.2026 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.251.86

* 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 BRF Barken i Göteborg
Org.nr. 769603-1801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Barken i Göteborg för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Barken i Göteborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Sandquist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 17:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 16:38

DOCUMENT ID:

H1euiFI3-l

ENVELOPE ID:

SyxdoFUhbe-H1euiFI3-l

DOCUMENT NAME:

RB 2025 769603-1801 (2026-04-09).pdf

2 pages

SHA-512:

11ed9adebb1787c6b375613e680796a295567de053071
0c64327daa0aafb080a5cdab785aeea65968026c1984dd
d6c18c8bc62960b6db9a406586b90f9ff5305

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS SANDQUIST	Signed	13.04.2026 17:11	eID	Swedish BankID
anders.sandquist@bakerti lly.se	Authenticated	13.04.2026 16:52	Low	IP: 178.174.251.86

* 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