



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gibraltargatan 60-62

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
Upplysning vid förlust	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 2002-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 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
Johanneberg 47:13	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 39 bostadsrätter om totalt 2 197 kvm och 3 lokaler om 151 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 348 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Friberg	Styrelseledamot
Lennart Hvit	Suppleant
Viktor Johansson	Suppleant
Lars Magnus Englund	Styrelseledamot
Linus Borg	Styrelseledamot
Claes Avellan	Ordförande

Valberedning

Niklas Ramsberg, Kajsa Erikson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening

Revisorer

Sofia Labe Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-28. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1980** ● Nyinstallation hiss
- 1992** ● Rörstambyte
Elstambyte
Omputsning av fasad
Omläggning av tak
- 2009** ● Spricklagning av fasad på framsida och gavel - Tvättning och stänkeputsning av fasadens framsida och gavel sommaren 2009; dessutom epoxymålning av balkonger samt målning av fönsterbleck
Ny vattenledning - Byte av inkommande vattenledning, Gibraltargatan 60, pga läckage under huset.
Genomförd jan/feb 2009
Fläckmålning av yttertak - Fläckmålning av yttertak i samband med fasadrenovering sommaren 2009
- 2011** ● Rengörning av balkonger - Rengörning av balkonger mot gården
Tvättutrustning torktumlare
- 2013** ● Målning trapphus
Sotning av eldstäder - SBA. 17 av 19 eldstäder sotades. Ska göras vart 4 år.
- 2014** ● Nyinstallation hissar
- 2016** ● OVK-besiktning - Ej godkänd. Åtgärder ej hanterade
- 2017** ● Förstoring balkonger - Nybyggnation av 4 balkonger varav föreningen äger 1
- 2018** ● Förnyad energideklaration - Fastigheten har energiklass F (A-G). Giltig i 10 år.
Ny vattenledning - Byte av inkommande vattenledning, Gibraltargatan 62, pga läckage under huset.
Genomförd sep-okt 2018
Sotning av eldstäder - SBA. 16 av 19 eldstäder sotades. Ska göras vart 4 år.

- 2019** ● Byte av cirkulationspump för varmvatten - För lägenheter på Gibraltargatan 60
Målning av källare på Gibraltargatan 60 - Källargång, rum för elcentraler samt styrelserum
Målning av soprum
- 2020** ● Förnyad energideklaration - Fastigheten har energiklass F (A-G). Giltig i 10 år.
Nya trappor för bakre entréer - Projekt Baksidan
Ny dränering mot berget - Projekt Baksidan
Ny dränering mot fasad - Projekt Baksidan
OVK-besiktning - Inklusive åtgärder. Ska göras vart 6 år
Begränsa tillgång till källarens undercentraler med nya lås - Enligt obligatorisk riskbedömning i Arbetsmiljöverkets AFS 2017:3
Nya porttelefoner för främre entréer - Knappar var sönder (60) och datakabel avklippt (62)
Säkerställande av rätt brandskyddsutrustning i fastigheten - SBA
Nya ventilationsuttag för undercentraler i källaren - Projekt Baksidan
Nya trappor för källare - Projekt Baksidan
Fläckmålning av begynnande rostfläckar på tak
Installation av taksäkerhetsutrustning samt gångbrygga och stegar - Kontrakterade entreprenörer måste kunna arbeta säkert på taket
Radonmätning - Ska göras vart 10 år
Nytt dagvattensystem och brunnar - Projekt Baksidan
Tilläggsisolering mot grund under mark för baksidan och gavel - Projekt Baksidan
Upprätta systematiskt brandskyddsarbete och rutiner för detta - Rond sker fyra gånger om året. Tre gånger av styrelsen och en gång av Presto
Brandskyddskontroll - SBA
- 2021** ● Översyn av rökgasfläktar samt byte av fästen - SBA
Byte av alla tilluftsdon på fasaden, utvändigt och invändigt - Projekt Fasad
Injektering och spricklagning av hissbrunn på 62an - För att undvika inträngande vatten i hissbrunnen
Balkongöversyn; borttagning av infästningar, lagning av håligheter, rostskyddsåtgärder, ny plåt - Projekt Fasad
Renovering av toaletter i markplan för lokalhyresgäster
Underhållsspolning av stammar - Gemensam spolning av alla kök och badrum i respektive lägenhet, vilket bör göras vart 10 år
Nytt låssystem till fastighetens alla lås samt till låsen till respektive lägenhet - Projekt Fönster och dörrar
Nya dörrpartier till de bakre och främre entréerna - Projekt Fönster och dörrar
Nya dörr- och fönsterpartier till cykel- och soprum samt till verksamhetslokalerna - Projekt Fönster och dörrar
Fasadrenovering på baksida och gavel; tvätt, sprick- och ytlagning, målning, ny stänkputs - Projekt Fasad
Nya handräcken på gavel och vid baksidan trappor - Projekt Fasad
Nya källarfönster - Projekt Fönster och dörrar
Luftning av samtliga radiatorer samt åtgärd av felaktiga radiatorinstallationer
- 2021-2022** ● Målning av fönsterbleck på baksidan - Projekt Fasad
Byte av alla åtta stuprör samt korrigerigering av stuprör vid gavel - Projekt Fasad

- 2022** ● Reparation och lagning av sprickor i stenpartier i entréer samt på sockel - Projekt Fasad
- 2024** ● Injicering i hissbrunn i 62an
- 2025** ● Säkerställande av att vi har rätt brandskyddsutrustning i fastigheten/lägenheter

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av tvättmaskiner vid behov
Målning av tvättstugekorridor 62:an
Byte av tre frånluftsfläktar
Sotning av eldstäder
OVK
Översyn lager lokalhyresgäster
Relining av avloppslöpsrör i bottenplattan
- 2027** ● Ommålning av taket
- 2028** ● Tvättning av fasad
- 2030** ● Renovering av tvättstugor och torkrum

Avtal med leverantörer

Besiktning Hissar och Expansionskärl	Kiwa Inspecta
Bredband och TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Skellefteå Kraft
Hisservice och jour	Kone
Låsjour	Låsinvest
Porttelefon	SafeTeam
Sophantering, återvinning, kompost och restavfall	Renova
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto
Teknisk förvaltning, Fastighetsskötsel, städ	Esplanad
Värme	Göteborgs Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte av teknisk förvaltare/fastighetsskötsel från Bredablick till Esplanad 2026-07-01.

Övriga uppgifter

Då vi 2024 upptäckte att våra avloppsrör i bottenplattan var i stort behov av renovering gjorde vi en upphandling under hösten inför Reliningprojektet 2026. Den leverantör som fick uppdraget var Västkusten Relining.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 105 036	2 086 943	1 916 222	1 859 535
Resultat efter fin. poster	-489 304	-140 927	-359 915	-2 027 701
Soliditet (%)	49	49	50	-
Yttre fond	693 179	474 730	246 393	246 393
Taxeringsvärde	76 939 000	82 131 000	82 131 000	82 131 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	797	726	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	78,3	80,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 136	9 132	9 160	9 261
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 424	8 424	8 450	8 543
Sparande / kvm totalyta, kr	13	61	-71	52
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	35	39	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	133	156	128	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	94	80	73	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	271	239	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,41	1,60	-
Räntekänslighet (%)	11,46	11,46	12,62	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 543 720	-	-	23 543 720
Upplåtelseavgifter	3 440 831	-	-	3 440 831
Fond, yttre underhåll	474 730	-	218 449	693 179
Balanserat resultat	-9 962 653	-140 927	-218 449	-10 322 030
Årets resultat	-140 927	140 927	-489 304	-489 304
Eget kapital	19 966 352	0	-489 304	19 477 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 074 872
Årets resultat	-489 304
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-247 158
Totalt	-10 811 333

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 811 333

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	2 105 036	2 086 943
Övriga rörelseintäkter	3	4 914	117 741
Summa rörelseintäkter		2 109 950	2 204 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 362 996	-1 520 811
Övriga externa kostnader	9	-139 897	-108 960
Personalkostnader	10	-60 407	-65 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 800	-174 168
Summa rörelsekostnader		-2 084 100	-1 869 518
RÖRELSERESULTAT		25 850	335 166
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		857	1 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-516 010	-477 809
Summa finansiella poster		-515 153	-476 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-489 304	-140 927
ÅRETS RESULTAT		-489 304	-140 927

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	38 813 881	39 334 681
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 813 881	39 334 681
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		381 815	511 244
Summa finansiella anläggningstillgångar		384 615	514 044
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 198 496	39 848 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 068	77 265
Övriga fordringar	15	522 764	315 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	63 059	95 132
Summa kortfristiga fordringar		647 891	488 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		647 891	488 338
SUMMA TILLGÅNGAR		39 846 387	40 337 063

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 984 551	26 984 551
Fond för yttre underhåll		693 179	474 730
Kapitaltillskott		2 610 652	2 610 652
Summa bundet eget kapital		30 288 382	30 069 933
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 322 030	-9 962 653
Årets resultat		-489 304	-140 927
Summa fritt eget kapital		-10 811 333	-10 103 581
SUMMA EGET KAPITAL		19 477 049	19 966 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 247 737	15 779 737
Summa långfristiga skulder		12 247 737	15 779 737
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 532 000	4 000 000
Leverantörsskulder		190 377	232 945
Skatteskulder		2 652	8 901
Övriga kortfristiga skulder		85 989	59 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	310 583	289 943
Summa kortfristiga skulder		8 121 601	4 590 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 846 387	40 337 063

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 850	335 166
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	520 800	174 168
	546 650	509 334
Erhållen ränta	857	1 716
Erlagd ränta	-514 851	-476 161
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 655	34 889
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 534	-142 136
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 531	-7 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 658	-114 398
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	129 429	83 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten	129 429	83 613
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-60 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	208 087	-90 785
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	314 300	405 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	522 387	314 300

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gibraltargatan 60-62 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,50 - 2,00 %
---------	---------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 679 760	1 679 760
Hysesintäkter bostäder	50 808	50 808
Hysesintäkter lokaler, moms	269 954	260 562
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Deb. fastighetsskatt, moms	17 288	21 312
Bredband	46 800	46 800
Övriga intäkter	11 604	9 933
Påminnelseavgift	1 080	900
Dröjsmålsränta	327	0
Pantsättningsavgift	6 468	2 292
Överlåtelseavgift	11 760	7 165
Administrativ avgift, moms	1 176	294
Administrativ avgift	2 008	1 117
Öres- och kronutjämning	3	-0
Summa	2 105 036	2 086 943

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	115 045
Återbäring försäkringsbolag	4 914	2 696
Summa	4 914	117 741

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	142 322	159 164
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 037	12 820
Städning enligt avtal	29 614	0
Sotning	0	2 088
Besiktningar	0	9 851
Hissbesiktning	6 089	6 195
Brandskydd	20 544	14 162
Gårdkostnader	200	0
Gemensamma utrymmen	3 064	1 724
Sophantering	13 262	13 767
Serviceavtal	71 595	64 668
Förbrukningsmaterial	2 958	3 913
Summa	298 685	288 351

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	22 226	25 073
Trapphus/port/entr	373	0
Dörrar och lås/porttele	6 973	792
Övriga gemensamma utrymmen	429	0
VVS	41 605	48 557
Ventilation	1 198	0
Elinstallationer	2 574	0
Hissar	50 628	75 000
Tak	0	8 541
Fönster	0	37 282
Balkonger/altaner	241	0
Vattenskada	0	3 310
Skador/klotter/skadegörelse	5 455	0
Summa	131 702	198 555

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	28 709
Summa	0	28 709

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	84 742	82 017
Uppvärmning	312 510	366 666
Vatten	219 713	188 388
Sophämtning/renhållning	46 478	42 706
Summa	663 443	679 776

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 080	49 008
Kabel-TV	35 912	26 533
Bredband	111 853	82 533
Övriga fastighetskostnader	0	82 465
Fastighetsskatt	86 626	84 880
Summa	269 471	325 419

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 289	4 091
Juridiska åtgärder	10 180	0
Inkassokostnader	1 290	625
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 546	0
Revisionsarvoden extern revisor	7 153	6 944
Styrelseomkostnader	0	1 124
Fritids och trivselkostnader	2 705	1 292
Föreningskostnader	3 838	9 103
Förvaltningsarvode enl avtal	69 810	66 980
Överlåtelsekostnad	10 211	10 003
Pantsättningskostnad	15 812	3 396
Administration	10 063	5 402
Summa	139 897	108 960

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	52 000
Arbetsgivaravgifter	10 407	13 579
Summa	60 407	65 579

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	514 846	477 362
Dröjsmålsränta	1 160	447
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Summa	516 010	477 809

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 064 413	42 064 413
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 064 413	42 064 413
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 729 732	-2 555 564
Årets avskrivning	-520 800	-174 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 250 532	-2 729 732
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 813 881	39 334 681
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 369 857</i>	<i>8 369 857</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 360 000	36 444 000
Taxeringsvärde mark	32 579 000	45 687 000
Summa	76 939 000	82 131 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 125	31 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 125	31 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 125	-31 125
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 125	-31 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	377	1 641
Transaktionskonto	276 515	248 613
Borgo räntekonto	245 872	65 687
Summa	522 764	315 941

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 734	3 643
Förutbet fast skötsel	0	55 198
Förutbet försäkr premier	17 535	0
Förutbet kabel-TV	9 041	8 891
Förutbet bredband	27 749	27 400
Summa	63 059	95 132

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	3,63 %	2 932 747	2 932 747
Handelsbanken	2025-09-01	0,96 %	-	4 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	1,22 %	5 532 000	5 532 000
Handelsbanken	2029-06-01	3,86 %	1 774 090	1 774 090
Handelsbanken	2028-12-01	3,94 %	3 700 000	3 700 000
Handelsbanken	2029-06-01	3,85 %	840 900	840 900
Handelsbanken	2029-06-30	3,73 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,66 %	2 000 000	-
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,54 %	2 000 000	-
Summa			19 779 737	19 779 737
Varav kortfristig del			7 532 000	4 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 779 737 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	304	0
Uppl kostn el	7 578	7 754
Uppl kostnad Värme	38 505	40 608
Uppl kostn räntor	25 621	24 462
Uppl kostn vatten	26 728	14 588
Uppl kostnad Sophämtning	3 688	2 696
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Förutbetalda intäkter	0	967
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	181 875	172 584
Summa	310 583	289 943

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 335 000	20 335 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med Relining av avloppsrör i bottenplattan påbörjades under februari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-06.

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

Göteborg

Claes Avellan
Ordförande

Håkan Friberg
Styrelseledamot

Lars Magnus Englund
Styrelseledamot

Linus Borg
Styrelseledamot

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

Sofia Labe
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 12:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 12:05

DOCUMENT ID:

BJ1yvLz3-x

ENVELOPE ID:

Hk0088MhZI-BJ1yvLz3-x

DOCUMENT NAME:

Brf Gibraltargatan 60-62, 769608-8488 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

2722fa50a98a6a6901b7eb469e83914b974a03d451284
cb638643c4be0174ef4737f5cf838cc3d14442f34ee303c
c9c29aed034a2b2e5a95626b38430e350285

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. CLAES AVELLAN c.avellan@outlook.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:11 07.04.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.159.12
2. PER ERIK HÅKAN FRIBERG G hakan.friberg66@outlook.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:46 07.04.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.159.252
3. Lars Magnus Englund magnus.englund@gajdark itekter.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:20 08.04.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 193.13.56.155
4. LINUS ALBIN BORG borglinus02@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:20 07.04.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 145.94.145.59
5. Sofia Anna Maria Labe sofia@axxima.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:24 10.04.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.109

* 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

BRF Gibraltargatan 60-62

Org.nummer 769608-8488

Jag har granskat styrelsens handlingar samt ekonomiska redovisning för verksamhetsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av min revision.

Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed, därmed kan jag anse att de ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har i enlighet med min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag. Jag tillstyrker därmed att årsmötet beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Sofia Labe

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 12:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 12:05

DOCUMENT ID:

B1lyPUf3Wg

ENVELOPE ID:

BJy1vLf2bg-B1lyPUf3Wg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Gibraltargatan 2025.pdf

1 page

SHA-512:

f7df62ec995a14288c1950cb3bc55a1d84a8cd2e1e2a62
081eca8b54ad01237dd5e59e1d59b7f3f3d29ac897896c
c9191603f79784a005e48ff5f6181623c9b4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sofia Anna Maria Labe	 Signed	10.04.2026 12:49	eID	Swedish BankID
sofia@axxima.se	Authenticated	10.04.2026 12:49	Low	IP: 94.191.137.218

* 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