

Årsredovisning 2025

Brf Svarte Mosse Villastad

769632-5575



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svarte Mosse Villastad

Styrelsen upprättat 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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

71
VX
se

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Biskopsgården 830:909	2016	Göteborg

Föreningens fastighet består av två radhuslängor och 20 fristående hus, innehållande totalt 32 bostadsrätter, på adresserna Termometergatan och Temperaturgatan i Göteborg. Fastigheten färdigställdes 2017 och har åsatts värdeår 2017.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 928 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

32 st 5 rum och kök

I föreningen finns 64 parkeringsplatser, varav 32 med carport.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

am

DG
JK sc

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Svarte Mosse Villastads Samfällighetsförening, med en andel på 50%.

Gemensamhetsanläggning Svarte Mosse Villastads samfällighetsförening, Biskopsgården GA:16 är en gemensamhetsanläggning med område för lek som uppförts och drivs tillsammans med fastigheterna Biskopsgården 830:908, 910-940 (småhusområde i anslutnings till vår fastighet) och Biskopsgården 830:909 med 32 andelar (vår förening). För ekonomi och drift finns egen förening med egna stadgar, årsmöte och styrelse.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-04-09 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Ingvar Stenberg	Ordförande
Daniel Guardian	Styrelseledamot
Senada Colic	Styrelseledamot
Kaveh Irandoost	Styrelseledamot (avgått 2025-12-01)
Aytac Taspinar	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Josuf Colic och Sabri Temiz.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Carina Westerlund Myrén valts, med Magnus Emilsson som revisorssuppleant. Båda från BoRevision AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, men arbetet att upprätta en underhållsplan pågår.

Planerade underhåll

Inget planerat underhåll finns för kommande år.

Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med stadgarna, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 40 kr/m² boarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

cm

DG
JK SC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte påverkar likviditeten. Resultatet för år 2025 är bättre i jämförelse med resultatet för år 2024, där förändringen främst beror på lägre kostnader i förhållande till högre intäkter.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har i jämförelse med år 2024 minskat, vilket beror på omskrivning av två lån.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3 %. I samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 5 % från 2026-01-01. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Förändringar i avtal

Avtalet med Balton AB gällande gräsklippning har sagts upp. Gräsklippningen sköts numera av en medlem mot ersättning per timme.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 59 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

CU

DK
BS SC

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 895 126	1 842 697	1 772 540	1 738 453
Resultat efter fin. poster	-486 375	-639 889	-452 646	-213 268
Soliditet (%)	78	77	77	76
Yttre fond	1 088 277	931 157	774 037	616 917
Taxeringsvärde	84 160 000	84 160 000	80 852 000	80 852 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	482	468	450	439
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	99,8	99,7	99,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 555	6 726	6 915	7 394
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 555	6 726	6 915	7 394
Sparande / kvm totalyta, kr	230	191	238	299
Elkostnad / kvm totalyta, kr	1	1	1	1
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	1	1	1	1
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,31	2,32	1,25
Räntekänslighet (%)	13,60	14,37	15,37	16,84

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

Underskottet beror främst på avskrivningar, som inte påverkar likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden omskrivning av två lån under 2025 innebär lägre räntekostnader framöver..

Styrelsen avser ha årsavgifter framöver så att de täcker utgifter för föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättning till yttre fond.

CM

DS
JS SC

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	56 504 000	-	-	56 504 000
Upplåtelseavgifter	37 036 000	-	-	37 036 000
Fond, yttre underhåll	931 157	-	157 120	1 088 277
Balanserat resultat	-2 493 066	-639 889	-157 120	-3 290 075
Årets resultat	-639 889	639 889	-486 375	-486 375
Eget kapital	91 338 202	0	-486 375	90 851 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 290 075
Årets resultat	-486 375
Totalt	-3 776 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157 120
Balanseras i ny räkning	-3 933 570
	-3 776 450

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

um

DG
TS SC

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 895 126	1 842 697
Övriga rörelseintäkter	3	2	-1
Summa rörelseintäkter		1 895 128	1 842 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-93 060	-104 096
Övriga externa kostnader	8	-81 865	-84 121
Personalkostnader	9	-29 586	-28 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388 196	-1 388 196
Summa rörelsekostnader		-1 592 707	-1 605 408
RÖRELSERESULTAT		302 421	237 289
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 140	9 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-793 936	-886 837
Summa finansiella poster		-788 796	-877 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-486 375	-639 889
ÅRETS RESULTAT		-486 375	-639 889

um

X

JS SC

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	115 434 435	116 822 631
Summa materiella anläggningstillgångar		115 434 435	116 822 631
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 434 435	116 822 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 005	19 897
Övriga fordringar	12	50	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 104	30 381
Summa kortfristiga fordringar		47 159	50 327
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 450 571	682 455
Summa kassa och bank		1 450 571	682 455
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 497 730	1 232 782
SUMMA TILLGÅNGAR		116 932 165	118 055 413

ann

DG
JS Se

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 540 000	93 540 000
Fond för yttre underhåll		1 088 277	931 157
Summa bundet eget kapital		94 628 277	94 471 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 290 075	-2 493 066
Årets resultat		-486 375	-639 889
Summa fritt eget kapital		-3 776 450	-3 132 955
SUMMA EGET KAPITAL		90 851 827	91 338 202
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 945 100	9 401 250
Summa långfristiga skulder		15 945 100	9 401 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 801 250	17 018 300
Leverantörsskulder		0	5 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	333 988	292 491
Summa kortfristiga skulder		10 135 238	17 315 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 932 165	118 055 413

cm

*DG
JS se*

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	302 421	237 289
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 388 196	1 388 196
Erhållen ränta	1 690 617	1 625 485
Erlagd ränta	5 140	9 659
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-760 403	-926 332
	935 354	708 812
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 168	-11 731
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 794	-7 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	941 316	689 476
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-673 200	-743 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-673 200	-743 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	268 116	-53 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 182 455	1 236 179
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 450 571	1 182 455

CU

DK

JS SC

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svarte Mosse Villastad 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,43 %
---------	--------

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 893 276	1 838 112
Övriga intäkter	86	0
Pant- och överlåtelseavgifter	1 764	4 585
Summa	1 895 126	1 842 697

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	2	-1
Summa	2	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	12 938	0
Yttre skötsel	0	7 213
Vinterunderhåll	0	9 125
Summa	12 938	16 338

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	1 325	19 865
Reparation försäkringskada	6 073	0
Summa	7 398	19 865

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El (carportlängor)	4 888	4 187
Summa	4 888	4 187

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 836	55 706
Samfällighetsavgift	8 000	8 000
Summa	67 836	63 706

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsinventarier	908	0
Kontorsmaterial	2 361	1 138
Revisionsarvoden	18 625	22 125
Ekonomisk förvaltning	45 199	44 018
Pant- och överlåtelsekostnad	1 764	4 585
Övriga externa kostnader	3 856	3 498
Bostadsrätterna	5 170	5 170
Bankkostnader	3 982	3 587
Summa	81 865	84 121

Handwritten initials and signature:
DG
JS JC
am

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	21 000	24 000
Lön, gräsklippning	3 450	0
Sociala avgifter	5 136	4 995
Summa	29 586	28 995

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	793 936	886 837
Summa	793 936	886 837

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126 540 000	126 540 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126 540 000	126 540 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 717 369	-8 329 173
Årets avskrivning	-1 388 196	-1 388 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 105 565	-9 717 369
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 434 435	116 822 631
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 463 400</i>	<i>29 463 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	31 160 000	31 160 000
Summa	84 160 000	84 160 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50	49
Summa	50	49

cmw

VG
ZS

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 650	5 170
Försäkringspremier	15 191	14 269
Ekonomisk förvaltning	11 263	10 942
Summa	31 104	30 381

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2027-10-25	2,45 %	7 675 100	8 138 300
Swedbank hypotek AB	2028-10-25	2,51 %	8 670 000	8 880 000
Swedbank hypotek AB	2026-10-23	1,15 %	9 401 250	9 401 250
Summa			25 746 350	26 419 550
Varav kortfristig del			9 801 250	17 018 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 746 350 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El (carportlängor)	854	770
Utgiftsräntor	152 481	118 948
Förutbetalda avgifter/hyror	165 653	157 773
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	333 988	292 491

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

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

cuw

DG
JSS

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-27.

Göteborg 2026-03-06
Ort och datum

Ingvar Stenberg
Ingvar Stenberg
Ordförande

Daniel Guardian
Daniel Guardian
Styrelseledamot

Senada Colic
Senada Colic
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-12

Carina Westlund Myrén
Carina Westlund Myrén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svarte Mosse Villastad, org.nr. 769632-5575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svarte Mosse Villastad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 och kassaflöde 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 avveckla 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. 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.

cu

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svarte Mosse Villastad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 prövar 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 bostadsrättslagen.

Göteborg 2026-03-12

Carina Westlund Myrén

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor