



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jungfrun i Kålltorp

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. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-11 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
KÅLLTORP 47:13	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 13 bostadsrätter om totalt 731 kvm och förråd om 26 kvm.

Byggnadernas totalyta är 757 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ida Hanna Kristina Ekholm	Styrelseledamot
Karl Hallenberg	suppleant
Andreas Karlsson	Styrelseledamot
Fredrika Jonsson	Styrelseledamot
Karl Magnus Medin	Styrelseledamot
Joakim Andersson	Ordförande

Valberedning

Sara Fransson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Xuan Tu Auktoriserad revisor a2 revision i Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-24. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Stambyte - Stora delar av hushållsstam och avloppsstam i lägenhet 02, 04, 13 bytta
Tillbyggnad av förråd - Frigjort nytt förråd i källarutrymme
Byte av takfönster - Byte av 2st takfönster i vindsvåningar pga. läckage
Relining - Relining av liggande stam i bottenplattan under källarlokal i uppgång A
Stambyte - Byte av del av hushållsstam i tillbyggnad till lägenhet 09.
- 2016** ● Rengöring av fasad - Fasadvätt utförd i maj
Åtgärdat stopp i dagvattenbrunn
- 2017** ● Uppdatering av värmeanläggning - Byte av samtliga termostater och ventiler. Nytt expansionskärl och cirkulationspump.
Återställande av smidesstaket - Komplettering med grind
Fönsterunderhåll - Målning av fönstren, utsida
Takunderhåll - Byte och målning av plåtar, tagit bort taklucka och istället monterat fasadstege.
Taktvätt.
Taksäkerhet - Fallskydd, snörasskydd
- 2017-2018** ● Balkonger plan 1 - Balkonger byggs på plan 1
- 2020** ● Byggnation av lägenhet på vind - Klar i juni 2020.
Flytt av inkommande vatten - För frigörande av förrådet som kopplingen nu sitter i
- 2021** ● Renovering av utvändig trapp och dagvattenbrunn vid källarentré till lght 1001 upg A. - Arbeten utfördes av Nylanders och Concept relining.
Byggnation av balkong till lght 1301 i upg A - Arbeten utfördes av Altan.dk
Badrum i lght 1102 i upg C nyrenoverades efter vattenskada i vid läckage vid golvbrunn - Arbeten utfördes av Husbyggen i väst. Fuktskadan påverkade även badrummet i lght 1001 i upg B som återställdes.
Maskinpark i tvättstugan samt renovering av ytskikt - Ytskikt renoverade i tvättstuga av MBA våren 2021
Renovering av avloppsstammar - Resterande avloppsstammar är relinade av Tubus vintern 2021.
- 2022** ● Enklare åtgärder för snyggare innergård - Arbetet utfördes på en arbetsdag med medlemmarna
- 2025** ● 3 st nya förråd i källaren

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadvätt
Fönsterunderhåll, målning av utsida fönster
- 2027** ● Takunderhåll

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Jämtkraft
El & uppvärmning	Göteborg Energi
Fastighetsskötsel och underhåll	TJG
Försäkring	Gallhager
Lån	Nordea
Rådgivning	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Revision	a2 Revision
Sophämtning	Renova
Vatten & avlopp	Göteborgs stad/Intraservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tre lån bands om 2025. Hänvisar till engagemangsspecifikation.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 5% under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	767 209	708 288	652 538	610 048
Resultat efter fin. poster	-28 332	3 234	41 152	-74 553
Soliditet (%)	50	50	50	49
Yttre fond	192 625	166 525	139 825	122 033
Taxeringsvärde	17 514 000	17 987 000	17 987 000	17 462 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	873	833	760	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,1	76,5	75,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 546	7 631	7 716	8 548
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 499	6 572	6 645	6 719
Sparande / kvm totalyta, kr	140	139	189	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	36	43	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	152	119	119
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	53	48	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	226	242	210	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	1,97	1,36	-
Räntekänslighet (%)	8,64	9,16	10,15	-

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

Det blev ett år med ökade kostnader, vilket var förväntat men svårt att beräkna exakt. Till följd av lagändringar som kommit tog vi även beslut att ta kostnader för nya stadgar utöver planerade utgifter. Detta med kännedom om att försäljning av hyresrätt var på gång efter uppsagt kontrakt. Till följd av det förväntas försäljning och ett tillskott under 2026, samt ett löst reverslån för föreningens räkning.

Vi har även åter igen höjt avgifterna för 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 618 768	-	-	15 618 768
Fond, yttre underhåll	166 525	-	26 100	192 625
Uppskrivningsfond	5 786 703	-38 532	-	5 748 171
Balanserat resultat	-16 369 752	3 234	12 432	-16 354 086
Årets resultat	3 234	-3 234	-28 332	-28 332
Eget kapital	5 205 478	-38 532	10 200	5 177 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 327 986
Årets resultat	-28 332
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 100
Totalt	-16 382 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	32 460
Balanseras i ny räkning	-16 349 958

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	767 209	708 288
Övriga rörelseintäkter	3	21 834	1 874
Summa rörelseintäkter		789 043	710 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-444 167	-391 739
Övriga externa kostnader	9	-104 168	-87 087
Personalkostnader	10	-34 169	-33 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 832	-101 832
Summa rörelsekostnader		-684 336	-614 564
RÖRELSERESULTAT		104 707	95 599
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 204	10 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-136 243	-102 700
Summa finansiella poster		-133 039	-92 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-28 332	3 234
ÅRETS RESULTAT		-28 332	3 234

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	9 618 915	9 700 119
Maskiner och inventarier	13	8 585	29 213
Summa materiella anläggningstillgångar		9 627 500	9 729 332
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 627 500	9 729 332
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 395	7 753
Övriga fordringar	14	380 193	403 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	28 637	27 876
Summa kortfristiga fordringar		458 225	438 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		286 924	286 053
Summa kassa och bank		286 924	286 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		745 149	724 924
SUMMA TILLGÅNGAR		10 372 649	10 454 256

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 079 742	15 079 742
Uppskrivningsfond		5 748 171	5 786 703
Fond för yttre underhåll		192 625	166 525
Kapitaltillskott		539 026	539 026
Summa bundet eget kapital		21 559 564	21 571 996
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 354 086	-16 369 752
Årets resultat		-28 332	3 234
Summa fritt eget kapital		-16 382 418	-16 366 518
SUMMA EGET KAPITAL		5 177 146	5 205 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 028 148	1 250 000
Summa långfristiga skulder		3 028 148	1 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 891 920	3 725 348
Leverantörsskulder		26 738	20 875
Skatteskulder		1 084	3 165
Övriga kortfristiga skulder		94 835	94 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	152 777	154 555
Summa kortfristiga skulder		2 167 355	3 998 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 372 649	10 454 256

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	104 707	95 599
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	101 832	101 832
	206 539	197 431
Erhållen ränta	3 204	10 336
Erlagd ränta	-138 226	-96 956
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 517	110 810
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 490	-34 954
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 988	49 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 014	125 703
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-55 280	-55 280
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-55 280	-55 280
ÅRETS KASSAFLÖDE	-22 266	70 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	657 725	587 302
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	635 460	657 725

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jungfrun i Kålltorp 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 leverantörsfakturer. 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	1,00 - 3,33 %
Om- och tillbyggnad	1,00 %
Maskiner	20,00 %

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	547 572	521 520
Hysesintäkter bostäder	150 492	136 812
Hysesintäkter förråd	11 316	11 316
Bredband	24 000	24 000
Pantsättningsavgift	1 176	1 146
Överlåtelseavgift	8 820	0
Administrativ avgift	1 176	588
Andrahandsuthyrning	3 778	12 906
Vidarefakturerade kostnader	18 879	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	767 209	708 288

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	18 635	0
Återbäring försäkringsbolag	3 199	1 874
Summa	21 834	1 874

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	56 662	67 385
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	247
Gemensamma utrymmen	409	89
Serviceavtal	1 250	0
Förbrukningsmaterial	1 827	1 079
Summa	60 148	68 800

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 985	0
Trapphus/port/entr	2 443	0
Dörrar och lås/porttele	1 106	0
VVS	4 153	0
Värmeanläggning/undercentral	0	7 224
Vattenskada	10 712	2 369
Summa	24 399	9 593

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	32 460	0
Summa	32 460	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	30 188	27 628
Uppvärmning	95 363	115 089
Vatten	45 742	40 273
Sophämtning/renhållning	42 203	43 793
Summa	213 496	226 783

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 860	18 095
Kabel-TV	19 192	14 325
Bredband	35 612	26 304
Fastighetsskatt	27 000	27 839
Summa	113 664	86 563

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	0
Juridiska åtgärder	16 125	0
Inkassokostnader	1 613	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	35 588
Styrelseomkostnader	0	1 084
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	44 647	42 835
Överlåtelsekostnad	8 232	0
Pantsättningskostnad	6 174	1 720
Administration	3 413	2 887
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	0	-4 390
Summa	104 168	87 087

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	26 000	25 800
Arbetsgivaravgifter	8 169	8 106
Summa	34 169	33 906

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	136 243	98 769
Dröjsmålsränta	0	328
Övriga finansiella kostnader	0	3 603
Summa	136 243	102 700

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 196 308	4 196 308
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 196 308	4 196 308
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-282 892	-240 220
Årets avskrivning	-42 672	-42 672
Utgående ackumulerad avskrivning	-325 564	-282 892
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	6 221 130	6 221 130
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-434 426	-395 895
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-38 532	-38 532
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 748 172	5 786 703
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 618 915	9 700 119
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 729 000</i>	<i>3 729 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 914 000	8 387 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	9 600 000
Summa	17 514 000	17 987 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 125	103 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 125	103 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-73 912	-53 284
Årets avskrivning	-20 628	-20 628
Utgående ackumulerad avskrivning	-94 540	-73 912
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 585	29 213

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 657	31 570
Transaktionskonto	79 579	81 717
Borgo räntekonto	268 957	289 956
Summa	380 193	403 242

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 250	1 250
Förutbet försäkr premier	13 523	12 925
Förutbet kabel-TV	4 879	4 798
Förutbet bredband	8 985	8 903
Summa	28 637	27 876

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-11-17	2,85 %	1 250 000	1 250 000
Nordea	2026-11-19	2,48 %	641 920	697 200
Nordea	2028-11-15	3,07 %	1 778 148	1 778 148
Nordea	2026-11-18	1,55 %	1 250 000	1 250 000
Summa			4 920 068	4 975 348
Varav kortfristig del			1 891 920	3 725 348

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 920 068 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 321	127
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 576	5 057
Uppl kostn el	2 511	2 484
Uppl kostnad Värme	11 738	12 307
Uppl kostnad Extern revisor	18 447	17 800
Uppl kostn räntor	13 844	15 827
Uppl kostn vatten	6 808	3 163
Uppl kostnad Sophämtning	2 914	2 279
Uppl kostnad arvoden	26 000	25 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 169	8 106
Förutbet hyror/avgifter	57 449	61 605
Summa	152 777	154 555

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning för 2026 på 3%. Renovering pågår av hyresrätt som ska säljas. Kommer ske under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-03.

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

Göteborg

Ida Hanna Kristina Ekholm
Styrelseledamot

Andreas Karlsson
Styrelseledamot

Fredrika Jonsson
Styrelseledamot

Karl Magnus Medin
Styrelseledamot

Joakim Andersson
Ordförande

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

a2 revision i Göteborg AB
Xuan Tu
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 09:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 11:32

DOCUMENT ID:

B1W6ngoXhZe

ENVELOPE ID:

Bkep2gomh-e-B1W6ngoXhZe

DOCUMENT NAME:

Brf Jungfrun i Kålltorp, 769626-3743 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a0994bbb6a7f6be907f78cb8195d58cf66a22b03d6b8af2704ca9a99cedc6f5e00ca25af4dfe15023dc71813f3182f
cf9472e0a35d0e5b7c6cd4961a1613ff28

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. FREDRIKA ANNA ELISAB ETH JONSSON fredrika.ae.jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:43 08.04.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.107.16
2. JOAKIM ANDERSSON ason35@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:58 08.04.2026 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.147
3. Ida Hanna Kristina Ekholm i.ekholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:59 08.04.2026 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.155
4. ANDREAS KARLSSON andreas_karlsson1988@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:11 08.04.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.249.253
5. KARL MAGNUS MEDIN Magnus.medin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 18:45 08.04.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.125
6. XUAN TU xuan.tu@a2revision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:41 09.04.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 188.66.60.112

* 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



revision & redovisning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jungfrun i Källtorp Org.nr 769626-3743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jungfrun i Källtorp för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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



revision & redovisning

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

a2 revision i Göteborg AB

Xuan Tu
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 09:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 11:32

DOCUMENT ID:

Bkahxo7nZx

ENVELOPE ID:

B1TnljXhbx-Bkahxo7nZx

DOCUMENT NAME:

Brf Jungfrun i Kålltorp 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6293d5eef062a2830f5ebd03098b9996f319327aa61c4d
5c6049d2af2967eca37317cb5764aa1fe197507e818bec
8fc3baae45adf858c170f92e9a0c3680ca64

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. XUAN TU	Signed	09.04.2026 09:40	eID	Swedish BankID
xuan.tu@a2revision.se	Authenticated	09.04.2026 09:40	Low	IP: 188.66.60.112

* 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



PAeS
sealed