



# 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 - Fasadtvätt 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** ● Fasadtvätt  
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
<b>Eget kapital</b>	<b>5 205 478</b>	<b>-38 532</b>	<b>10 200</b>	<b>5 177 146</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans 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
<b>Totalt</b>	<b>-16 382 418</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	767 209	708 288
Övriga rörelseintäkter	3	21 834	1 874
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>789 043</b>	<b>710 162</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-684 336</b>	<b>-614 564</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>104 707</b>	<b>95 599</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 204	10 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-136 243	-102 700
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 039</b>	<b>-92 364</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-28 332</b>	<b>3 234</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-28 332</b>	<b>3 234</b>

## Balansräkning

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

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
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
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 559 564</b>	<b>21 571 996</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 354 086	-16 369 752
Årets resultat		-28 332	3 234
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 382 418</b>	<b>-16 366 518</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 177 146</b>	<b>5 205 478</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 028 148	1 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 028 148</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 167 355</b>	<b>3 998 778</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 372 649</b>	<b>10 454 256</b>

## Kassaflödesanalys

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

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
<b>Summa</b>	<b>767 209</b>	<b>708 288</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	18 635	0
Återbäring försäkringsbolag	3 199	1 874
<b>Summa</b>	<b>21 834</b>	<b>1 874</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>60 148</b>	<b>68 800</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>24 399</b>	<b>9 593</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	32 460	0
<b>Summa</b>	<b>32 460</b>	<b>0</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>213 496</b>	<b>226 783</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>113 664</b>	<b>86 563</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>104 168</b>	<b>87 087</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	26 000	25 800
Arbetsgivaravgifter	8 169	8 106
<b>Summa</b>	<b>34 169</b>	<b>33 906</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

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

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

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

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

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

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
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
<b>Summa</b>	<b>28 637</b>	<b>27 876</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
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
<b>Summa</b>			<b>4 920 068</b>	<b>4 975 348</b>
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.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
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
<b>Summa</b>	<b>152 777</b>	<b>154 555</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
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
<b>1. FREDRIKA ANNA ELISAB ETH JONSSON</b> 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
<b>2. JOAKIM ANDERSSON</b> ason35@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:58 08.04.2026 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.147
<b>3. Ida Hanna Kristina Ekholm</b> 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
<b>4. ANDREAS KARLSSON</b> 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
<b>5. KARL MAGNUS MEDIN</b> 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
<b>6. XUAN TU</b> 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