



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kärralund 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. 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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 80:2	2003	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 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 807 kvm och 1 lokal om 31 kvm. Byggnadernas totalyta är 838 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Beiron	Ordförande
Irma Magnusson	Styrelseledamot
Sofie Gillberg	Styrelseledamot
Susanne Malmström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Henrik Ahlstrand Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1987** ● Rörstambyte - Gjort 1987
Omputsning av fasad - Gjort 1987
Omläggning av tak - Gjort 1987
Elstambyte - Gjort 1987
- 2004** ● Nytt golv i lokal - Gjort 2004
Trapphusrenovering - Gjort 2004
Anlagt uteplats - 2004
Nya armaturer i källaren - Gjort 2004
- 2006** ● Nya portkoder - Gjort hösten 2006
Nya balkonger - Installerat hösten 2006
- 2007** ● Ny luftavfuktare torkrum - Gjort 2007
Rörelsedetektorer källare - Gjort 2007
- 2009** ● Portkodslosa, bytt uppgång B & C - Våren 2009
Målning fönsterbläck - Sommar 2009
- 2010** ● Timer installerad i tvättstuga - Gjort dec 2010
Utebelysning vid entré åtgärdad - Höst 2010
- 2011** ● Ny timer installerad i torkrum - Gjort 2011
Utebelysning och belysning i trapphus justerad - Gjort 2011
- 2014** ● Ventilationskontroll - Gjort 2014
- 2015** ● Takrenovering - Gjort 2015
Tak vid entréer renoveras - Gjort 2015
- 2016** ● Anläggning av parkeringsplatser - Genomförts 2016
- 2018** ● Ventilationskontroll - Feb 2018
Byte av portkodslosor i trapphusen - Genomfört 2018
Nya portlås samt nya låskolvar - Trappuppgång A, B och C
- 2019** ● Spolning av stammar - Feb 2019
Byte fläkt torkrum - Jan 2019

- 2020** ● Byte VVC pump - Nov 2020
- 2021** ● Byte av dörrstängare källardörrar
Byte av frånluftsfläktar - Hösten 2021
- 2022** ● Plåt runt fönster - målning - Sommaren 2022
Byte av cirkulationspump i pannrum - November 2022
- 2023** ● Spolning och filmning av avloppsstammar
- 2024** ● Takkupor och plåt på tak renoverade och vissa fönster utbytta
OVK-besiktning
Yttersida källardörrar målade
- 2025** ● Byte av fjärrvärmecentral (ägs av Göteborg Energi) - Sommar 2025
Byte av armaturer och belysning i trapphus, källare och vid entredörrar - Höst 2025

Planerade underhåll

- 2028** ● Spolning och filmning av avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Internetleverantör Tele2
SBC Ekonomisk förvaltning
Veterankraft Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 1%.

Förändringar i avtal

Från och med februari 2025 har styrelsen tecknat avtal med en ny hyrestagare Kinto som tillhandahåller bilpoolstjänst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	728 330	743 129	663 102	610 243
Resultat efter fin. poster	-50 767	-798 281	15 810	-244 820
Soliditet (%)	73	73	78	78
Yttre fond	118 371	465 245	318 455	480 307
Taxeringsvärde	20 086 000	22 852 000	22 852 000	21 215 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	781	715	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	83,8	85,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 385	3 440	2 809	3 046
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 259	3 313	2 705	2 752
Sparande / kvm totalyta, kr	226	233	135	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	48	36	89
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	139	113	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	87	70	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	234	273	219	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	4,63	4,60	-
Räntekänslighet (%)	4,27	4,41	3,93	-

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

Årets negativa resultat förklaras av att fastighetens avskrivning har ökat betydligt jämfört med tidigare år. Föreningen har i linje med nya lagkrav för hur bostadsrättsföreningar ska redovisa kostnader övergått till en komponentvis beräkning av byggnadens avskrivning (komponenter inkluderar tak, fasad, fönster, stamledningar etc). Med denna beräkning blev byggnadens avskrivning ca 2,3 %. Tidigare har endast en procentsats (ca 0,5-1 %) tillämpats för hela byggnaden, men nu har alltså byggnadens värde delats upp på dess ingående komponenter med respektive livslängd. Vid övergången till komponentvis redovisning gjorde

styrelsen en uppskattning av komponenternas kvarvarande nyttjandetid baserat på byggår och standardvärden för livslängder.

Som kan utläsas under Not 1, Anläggningstillgångar, har stamledningar VA tilldelats en hög procentsats. Renovering eller byte av dessa ledningar har diskuterats de senaste åren, då nyttjandeperioden tros närma sig sitt slut, och kan vara ett sätt att utöka livslängden och därmed sänka byggnadens avskrivning. En annan möjlighet kan vara att ta in experthjälp för att få en fallspecifik bedömning av komponenternas tekniska livslängd (till skillnad från standardiserade värden) och se om nyttjandetiden kan utökas i beräkningarna. Som en tredje åtgärd skulle hyresavgifterna kunna höjas för att möjliggöra positivt resultat även utan att justera beräkningsunderlaget, och kan även medföra bättre beredskap för kommande underhåll.

Styrelsen öppnar för diskussion av detta under årsstämman.

I övrigt har årets kassaflöde varit positivt. De flesta kostnader och utgifter har varit jämförbara med tidigare år eller sänkts. Kostnaden för fastighetsförsäkringar och bredband har däremot ökat under året och är något som styrelsen skulle kunna undersöka vidare.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 789 157	-	-	6 789 157
Upplåtelseavgifter	2 896 154	-	-	2 896 154
Fond, yttre underhåll	465 245	-465 245	118 371	118 371
Balanserat resultat	-1 323 274	-333 036	-118 371	-1 774 681
Årets resultat	-798 281	798 281	-50 767	-50 767
Eget kapital	8 029 001	0	-50 767	7 978 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 656 310
Årets resultat	-50 767
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 371
Totalt	-1 825 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 825 448

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	728 330	743 129
Övriga rörelseintäkter	3	9 873	8 991
Summa rörelseintäkter		738 203	752 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-400 970	-1 240 720
Övriga externa kostnader	9	-58 447	-88 020
Personalkostnader	10	-16 180	-18 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 820	-101 868
Summa rörelsekostnader		-715 417	-1 448 688
RÖRELSERESULTAT		22 786	-696 568
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 929	15 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-77 481	-116 749
Summa finansiella poster		-73 552	-101 713
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-50 767	-798 281
ÅRETS RESULTAT		-50 767	-798 281

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 017 437	10 252 973
Maskiner och inventarier	13	34 307	38 591
Summa materiella anläggningstillgångar		10 051 744	10 291 564
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 053 744	10 293 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 679	4 477
Övriga fordringar	15	621 039	512 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21 449	21 072
Summa kortfristiga fordringar		646 167	538 387
Kassa och bank			
Kassa och bank		204 144	203 596
Summa kassa och bank		204 144	203 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		850 311	741 983
SUMMA TILLGÅNGAR		10 904 054	11 035 547

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 685 311	9 685 311
Fond för yttre underhåll		118 371	465 245
Summa bundet eget kapital		9 803 682	10 150 556
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 774 681	-1 323 274
Årets resultat		-50 767	-798 281
Summa ansamlad förlust		-1 825 448	-2 121 555
SUMMA EGET KAPITAL		7 978 234	8 029 001
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 149 160	543 125
Summa långfristiga skulder		2 149 160	543 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	582 285	2 232 980
Leverantörsskulder		24 076	44 243
Skatteskulder		52 336	50 106
Övriga kortfristiga skulder		16 804	21 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	101 159	114 232
Summa kortfristiga skulder		776 660	2 463 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 904 054	11 035 547

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 786	-696 568
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	239 820	101 868
	262 606	-594 700
Erhållen ränta	3 929	15 036
Erlagd ränta	-85 781	-122 896
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	180 753	-702 560
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-116	-26 742
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 766	48 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152 871	-680 873
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	550 000
Amortering av lån	-44 660	-40 535
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-44 660	509 465
ÅRETS KASSAFLÖDE	108 211	-171 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	683 054	854 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	791 266	683 054

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kärralund i Kålltorp är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,51 %
Yttertak	2,87 %
Fasader	5,55 %
Balkonger	3,96 %
Fönster	5,55 %
Stamledningar VA	16,64 %
Stamledningar Värme	8,32 %
Styr & övervakning	8,32 %
Ventilation	13,87 %
El	3,47 %
Laddboxar	10,00 %

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	596 967	586 812
Hysesintäkter lokaler	56 000	55 132
Hysesintäkter p-plats	18 000	18 000
Hysesintäkter p-plats, moms	3 900	15 600
Deb. fastighetsskatt	2 860	2 140
Bredband	43 176	43 176
Elintäkter laddstolpe moms	4 289	13 539
Uppvärmning	2 568	2 568
Pantsättningsavgift	573	1 719
Överlåtelseavgift	0	4 299
Administrativ avgift	0	147
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Summa	728 330	743 129

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	6 610	7 079
Återbäring försäkringsbolag	3 263	1 912
Summa	9 873	8 991

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 750	22 125
Gårdkostnader	2 085	2 526
Gemensamma utrymmen	43 423	0
Snöröjning/sandning	1 745	23 936
Fordon	210	0
Förbrukningsmaterial	8 635	4 297
Summa	59 848	52 884

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	1 788	0
Tvättstuga	4 513	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 303
Elinstallationer	2 774	0
Tak	13 800	0
Summa	22 875	1 303

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	856 664
Summa	0	856 664

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	27 140	40 061
Uppvärmning	99 222	116 456
Vatten	69 690	72 573
Sophämtning/renhållning	15 928	16 105
Summa	211 980	245 195

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 907	23 463
Bredband	46 364	34 359
Fastighetsskatt	26 996	25 340
Korr. fastighetsskatt	0	1 512
Summa	106 267	84 674

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden internrevisor	1 556	0
Fritids och trivselkostnader	391	110
Föreningskostnader	1 594	1 594
Förvaltningsarvode enl avtal	41 587	39 903
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	0	3 440
Administration	3 584	1 900
Konsultkostnader	5 619	35 055
Summa	58 447	88 020

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	12 445	11 400
Revisionsarvode arvoderad	0	2 600
Arbetsgivaravgifter	3 735	4 080
Summa	16 180	18 080

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	77 407	116 749
Kostnadsränta skatter och avgifter	74	0
Summa	77 481	116 749

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 948 409	11 948 409
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 948 409	11 948 409
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 695 436	-1 597 852
Årets avskrivning	-235 536	-97 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 930 972	-1 695 436
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 017 437	10 252 973
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 856 556</i>	<i>1 856 556</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 686 000	11 252 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	11 600 000
Summa	20 086 000	22 852 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 353	85 353
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 353	85 353
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-46 762	-42 478
Årets avskrivning	-4 284	-4 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 046	-46 762
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 307	38 591

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 917	33 380
Transaktionskonto	90 449	89 130
Borgo räntekonto	496 672	390 329
Summa	621 039	512 838

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	8 358	7 824
Förutbet kabel-TV	3 558	3 490
Förutbet bredband	8 196	8 101
Upplupna intäkter	1 337	1 657
Summa	21 449	21 072

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	2,73 %	543 125	548 625
Handelsbanken	2027-01-30	2,79 %	607 360	617 600
Handelsbanken	2027-01-30	2,80 %	1 580 960	1 609 880
Summa			2 731 445	2 776 105
Varav kortfristig del			582 285	2 232 980

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 508 145 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	112	557
Uppl kostn el	2 252	2 165
Uppl kostnad Värme	12 347	12 947
Uppl kostn räntor	5 101	13 401
Uppl kostn vatten	6 314	10 061
Uppl kostnad Sophämtning	1 509	1 081
Uppl kostnad arvoden	2 335	2 335
Beräknade uppl. sociala avgifter	734	734
Förutbet hyror/avgifter	70 455	70 951
Summa	101 159	114 232

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-21.

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

Göteborg

Irma Magnusson
Styrelseledamot

Johanna Beiron
Ordförande

Sofie Gillberg
Styrelseledamot

Susanne Malmström
Styrelseledamot

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

Henrik Ahlstrand
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 19:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 21:52

DOCUMENT ID:

SJczo6bo-g

ENVELOPE ID:

S1qziaZsbe-SJczo6bo-g

DOCUMENT NAME:

Brf Kärralund i Kålltorp, 769608-7696 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

744a4ee4ac7fa786d9a525a143fb506e7884aeb1776705e9b148f7e23e64f9ce3f19ba4befc96070963dcbfd54102f3910b300904422a5ed971302a5c953e1b8

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. JOHANNA BEIRON johanna@beiron.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:53 31.03.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.27.79
2. SOFIE GILLBERG sofie.gillberg1@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 12:55 31.03.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.64
3. Irma Magnusson irma-magnusson@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 15:55 11.04.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.64
4. SUSANNE MALMSTRÖM susanne_malmstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:03 13.04.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 185.169.224.168
5. HENRIK AHLSTRAND henrik.g.ahlstrand@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:35 14.04.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.168.196

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse 2025

Bostadsrättsföreningen Kärralund i Kålltorp (769608-7969)

Undertecknad är vald till revisor för Brf Kärralund i Kålltorp år 2025 och avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat styrelsens förvaltning, räkenskaper och redovisning. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Granskningarna har utförts enligt god redovisningssed. Styrelsen har i övrigt agerat i enlighet med 2025 års föreningsstämma och föreningens stadgar.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkningar tillstyrks:

- Att balans- och resultaträkningarna fastställs
- Att årets resultat överförs i ny räkning
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för år 2025

Henrik Ahlstrand



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 19:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 21:52

DOCUMENT ID:

rkgcGs6Zjbg

ENVELOPE ID:

ByKGI6boZl-rkgcGs6Zjbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

935d45e2389a0f2df30895fda5cdb86f23f5944f87e5938
4101c2bdcf7ee35229a951ec911e82e97c4c5bba0e417c
936e4012ce381544bb85d80cf8c057c83b0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK AHLSTRAND	Signed	14.04.2026 19:34	eID	Swedish BankID
henrik.g.ahlstrand@hotmail.com	Authenticated	14.04.2026 19:33	Low	IP: 91.128.168.196

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed