Årsredovisning 2025

Brf Kålgården

769608-0360



Hyckf3DjZl-H1iknPsZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kålgården

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 3
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

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.

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

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.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 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
Kungsladugård 80:7	2002	Göteborg
Kungsladugård 80:8	2002	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 28 bostadsrätter om totalt 1 574 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 574 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Elisabet Franssohn	Ordförande
Fredrik Kjellberg	Styrelseledamot
Kristina Svensson	Styrelseledamot
Ola Wimelius	Styrelseledamot
Sara Sjödahl Callersten	Styrelseledamot

Valberedning

Karolina Kazmierczak
Tindra Montelli

Firmateckning

2 från styrelsen

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

Revisorer

Henrik Leandersson Auktoriserad revisor Cedra

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Övrig verksamhetsinformation

Byte av cirkulationspump till element Kålgårdsgatan

Spolning av avlopp i hela fastigheten till lägenheterna

Köp av utemöbler till de 4 gårdarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjd hyra hos hyreslägenheten 5% 2024 5% 2025

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 254 590	1 250 433	1 248 552	1 164 814
Resultat efter fin. poster	-205 180	32 231	109 220	260 446
Soliditet (%)	59	61	59	58
Yttre fond	424 617	424 617	314 817	219 600
Taxeringsvärde	36 600 000	38 800 000	38 800 000	38 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	739		-	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	89,4	89,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 066	4 066	4 198	4 429
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 916	3 916	4 044	4 266
Sparande / kvm totalyta, kr	93	99	148	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	36	16	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	112	111	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	70	55	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	217	182	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	4,21	4,07	-
Räntekänslighet (%)	5,51	5,51	5,69	-

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

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

Årsredovisningen visar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Denna förlust är till stor del bokföringsmässigt. Förlusten innebär inte att föreningen går med underskott i sin faktiska drift, utan en redovisningsmässig konsekvens att vi följer de nya K3-reglerna för avskrivningar på fastighetens komponenter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	9 835 378	-	-	9 835 378
Upplåtelseavgifter	605 009	-	-	605 009
Fond, yttre underhåll	424 617	-	-	424 617
Balanserat resultat	-1 141 041	32 231	-	-1 108 810
Årets resultat	32 231	-32 231	-205 180	-205 180
Eget kapital	**9 756 194**	**0**	**-205 180**	**9 551 014**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 108 810
Årets resultat	-205 180
Totalt	**-1 313 990**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	109 800
Balanseras i ny räkning	-1 423 790
	-1 313 990

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

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 254 590	1 250 433
Övriga rörelseintäkter	3	1	0
Summa rörelseintäkter		**1 254 591**	**1 250 433**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-735 823	-683 695
Övriga externa kostnader	8	-126 611	-89 594
Personalkostnader	9	-63 589	-63 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 060	-123 732
Summa rörelsekostnader		**-1 277 083**	**-960 610**
RÖRELSERESULTAT		**-22 491**	**289 823**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 597	6 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-188 393	-263 803
Summa finansiella poster		**-186 796**	**-257 592**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-209 288**	**32 231**
ÅRETS RESULTAT		**-209 288**	**32 231**

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 20	15 166 382	15 492 602
Markanläggningar	12	99 362	124 202
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	124 088	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 389 832**	**15 616 804**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**15 392 632**	**15 619 604**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 257	0
Övriga fordringar	16	793 199	409 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	29 733	11 521
Summa kortfristiga fordringar		**839 189**	**420 606**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 500	4 500
Summa kassa och bank		**4 500**	**4 500**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**843 689**	**425 106**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 236 321**	**16 044 710**

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 440 387	10 440 387
Fond för yttre underhåll		424 617	424 617
Summa bundet eget kapital		**10 865 004**	**10 865 004**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 108 810	-1 141 041
Årets resultat		-205 180	32 231
Summa ansamlad förlust		**-1 313 990**	**-1 108 810**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 551 014**	**9 756 194**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 164 483	6 164 483
Leverantörsskulder		196 811	45 295
Skatteskulder		89 116	77 256
Övriga kortfristiga skulder		34 119	1 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	200 778	0
Summa kortfristiga skulder		**6 685 307**	**6 288 516**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 236 321**	**16 044 710**

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-22 491**	**289 823**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	351 060	123 732
	328 569	**413 555**
Erhållen ränta	1 597	6 211
Erlagd ränta	-180 177	-273 749
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**149 988**	**146 017**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 099	61 175
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	392 683	-177 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**546 770**	**30 004**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-124 088	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-124 088	0
Avyttring av finansiella tillgångar	124 088	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-124 088**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**-200 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**422 682**	**-169 996**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**372 698**	**542 694**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**795 380**	**372 698**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kålgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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.

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:

Stomme och grund	2,13 %
Yttertak	2,19 %
Fasader	2,19 %
Fönster	4,26 %
Stamledningar VA	2,84 %
Stamledningar Värme	2,13 %
El	2,84 %
Markanläggningar	5,00 %

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

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 074 828	1 074 828
Hyresintäkter, bostäder	66 300	66 300
Hyresintäkter, lokaler	63 765	6 000
Övriga intäkter	4 817	57 765
Kabel-TV/Bredband	44 880	45 540
Summa	**1 254 590**	**1 250 433**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**1**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	62 743	77 480
Trädgårdsarbete	7 843	0
Övrigt	2 858	8 629
Snöskottning	0	1 100
Förbrukningsmaterial	4 785	2 585
Summa	**78 228**	**89 794**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	14 948	0
Tvättstuga	0	18 826
Dörrar och lås/porttele	9 574	27 389
Övriga gemensamma utrymmen	6 797	0
VA	19 650	0
El	8 656	6 566
Tak	18 450	7 938
Fönster	0	3 381
Summa	**78 074**	**64 100**

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	25 308	56 198
Uppvärmning	218 729	176 434
Vatten	126 429	109 545
Sophämtning	33 637	25 178
Summa	**404 103**	**367 355**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 184	45 979
Kabel-TV	11 521	22 928
Bredband	86 502	57 004
Fastighetsskatt	49 996	39 120
Summa	**180 203**	**165 031**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	29 238	5 688
Förbrukningsmaterial	23 800	0
Revisionsarvoden	19 688	19 156
Ekonomisk förvaltning	49 100	55 290
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	**121 826**	**87 009**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	13 589	13 589
Summa	**63 589**	**63 589**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	187 754	263 777
Övriga räntekostnader	639	26
Summa	**188 393**	**263 803**

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 549 413	17 549 413
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**17 549 413**	**17 549 413**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 056 811	-1 957 919
Årets avskrivning	-326 220	-98 892
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 383 031**	**-2 056 811**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**15 166 382**	**15 492 602**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 619 723*	*3 619 723*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 200 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	22 800 000
Summa	**36 600 000**	**38 800 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	496 805	496 805
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**496 805**	**496 805**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-372 603	-347 763
Årets avskrivning	-24 840	-24 840
Utgående ackumulerad avskrivning	**-397 443**	**-372 603**
Utgående restvärde enligt plan	99 362	124 202

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 528	124 528
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**124 528**	**124 528**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-124 528	-124 528
Utgående ackumulerad avskrivning	**-124 528**	**-124 528**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	147 888	0
Omfört till Byggnad	-23 800	0
Summa pågående arbeten	**124 088**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 319	40 887
Borgo räntekonto SBC	0	266 026
Transaktionskonto SBC	0	102 172
Nabo Klientmedelskonto	310 426	0
Borgo	480 454	0
Summa	**793 199**	**409 085**

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	16 094	0
Kabel-TV	0	11 521
Bredband	3 795	0
Förvaltning	9 844	0
Summa	**29 733**	**11 521**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-03-20	2,40 %	6 164 483	6 164 483
Summa			**6 164 483**	**6 164 483**
Varav kortfristig del			6 164 483	6 164 483

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 164 483 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 978	0
El	1 877	0
Uppvärmning	23 122	0
Vatten	10 252	0
Utgiftsräntor	4 108	0
Förutbetalda avgifter/hyror	158 441	0
Summa	**200 778**	**0**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 200 000	8 200 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av ytterdörrar

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Västra Götalands län

Fredrik Kjellberg
Styrelseledamot

Karin Elisabet Franssohn
Ordförande

Kristina Svensson
Styrelseledamot

Ola Wimelius
Styrelseledamot

Sara Sjödahl Callersten
Styrelseledamot

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

Cedra
Henrik Leandersson
Auktoriserad revisor

Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 09:21

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 30.03.2026 10:18

DOCUMENT ID:
H1iknzPsZx

ENVELOPE ID:
Hyckf3DjZl-H1iknzPsZx

DOCUMENT NAME:
Brf Kålgården, 769608-0360 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
270c970ea16bb445cc6ee566c46535fe69ab6af883e8cb31aa2e258e58500e9c3cb457d1647c5e22902d82d6bd9cb39b8e67959f9f3d255212ac3dafe517da68

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. SARA SJÖDAHL CALLERSTEN	Signed	30.03.2026 10:20	eID	Swedish BankID
sjodahl.sara@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 10:19	Low	IP: 94.191.153.49
2. KRISTINA SVENSSON	Signed	30.03.2026 12:04	eID	Swedish BankID
villa.floras@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 12:01	Low	IP: 92.32.73.232
3. KARIN ELISABET FRANSSOHN	Signed	30.03.2026 15:08	eID	Swedish BankID
karin_franssohn@hotmail.com	Authenticated	30.03.2026 11:17	Low	IP: 95.194.131.35
4. SARA SJÖDAHL CALLERSTEN	Signed	30.03.2026 17:20	eID	Swedish BankID
brfkalgarden@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 17:18	Low	IP: 94.191.152.97
5. JOHN FREDRIK KJELLBERG	Signed	01.04.2026 08:30	eID	Swedish BankID
fredrik.kjellberg@yahoo.com	Authenticated	01.04.2026 08:30	Low	IP: 95.193.71.108
6. ULF CARL HENRIK LEANDERSSON	Signed	01.04.2026 09:21	eID	Swedish BankID
henrik.leandersson@cedra.se	Authenticated	01.04.2026 09:20	Low	IP: 185.5.20.166

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kålgården
Org.nr. 769608-0360

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kålgården för år 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 31 december 2025 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.

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 revisorssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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.

Hk9kzhvsZe-r1bjkM3wibx

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 Kålgården för år 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 revisorssed 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.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Väst KB

Henrik Leandersson
Auktoriserad revisor

Hk9kzhvsZe-r1bjkM3wibx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 09:22

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 30.03.2026 10:18

DOCUMENT ID:
r1bjkM3wibx

ENVELOPE ID:
Hk9kzhvsZe-r1bjkM3wibx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Kålgården 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
f9c17f6a7938ba3b2ee383bfc1bbe12bae46608209d779
6ed82bace915a7a833e6320e8806a3fd86c1d4d78f1180
f6b75db94d478c038b75089048ba15fb1bfc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF CARL HENRIK LEANDERSSON	**Signed**	**01.04.2026 09:22**	**eID**	**Swedish BankID**
henrik.leandersson@cedra.se	Authenticated	01.04.2026 09:21	Low	IP: 185.5.20.166

* 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