



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Jarlaplatsen

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</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 utan tidsbegränsning och lokaler till nyttjande. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-29 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
Johanneberg 18:6	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa via Leif Bolander & CO AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2018 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 158 bostadsrätter om totalt 11 352 kvm och 7 lokaler om 2 568 kvm. Dessutom har föreningen garage om totalt 3 388 kvm som blockuthyrs till Skanska. Byggnadernas totalyta inklusive garage är 17 308 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hasse Malmström	Ordförande
Sören Björnman	Vice ordförande
Ingegerd Andersson	Sekreterare
Lennart Rappe	Kassör
Kent Nordin	Ledamot
Barbara Larsson	Suppleant
Cato Hellen	Suppleant
Fredrik Podgorski	Suppleant

### Valberedning

Anders Lundh  
Hans-Erik Werthén

### Firmateckning

Hasse Malmström och Lennart Rappe tillsammans eller en av dem tillsammans med en av ledamöterna i styrelsen

### Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB    Auktoriserad revisor    Sara Ryfors

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2047.

### Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Presto
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsservice	MBA

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ytor för butiks- och kontorslokaler var uthyrda till 100% under 2025.

Amorteringarna av föreningens lån uppgick till drygt 17 miljoner kronor. Föreningens lån har därmed sedan starten 2018 sänkts med 76 miljoner kronor. Föreningens lån per kvadrat-meter bostadsyta har sedan starten sänkts från 21,7 tkr till 15,1 tkr.

Ett av föreningens lån på 62 miljoner kronor omsattes under året till ett mindre lån på 56 miljoner kronor med en löptid på tre år och en ränta på 2,56 procent, en höjning från 0,88 procent.

Metoden för beräkning av avdrag av moms förändrades från yta till omsättning vilket innebar en återbetalning från Skatteverket till föreningen med 3,5 mkr.

Styrelsen fortsatte att tillämpa föreningens ekonomiska strategi. Enligt denna skall föreningen under de 15 första åren använda så mycket som möjligt av föreningens överskott till att amortera på de gemensamma lånen efter hänsyn tagen till pågående aktiviteter/projekt inom föreningen.

Årsavgiften (Avgift Bostad) var oförändrad under 2025 efter höjning 2024 med 15 procent. Höjning av årsavgiften för 2026 med 3 procent blev beslutad under året.

### Övriga uppgifter

De beslutade åtgärderna enligt den femåriga garantibesiktningen 2023 fortsatte enligt plan att levereras under Skanskas ledning under året. För år 2026 kvarstår nu endast leveransen av åtgärderna för "Garagegolvsplan-1".

Garantiärendet för räddningshissen i hus C blev slutförd under året tillsammans med garantiärenden huvudsakligen fokuserade på föreningens utvändiga markområden inklusive omläggning av parkeringsplatsområdet utomhus.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) utfördes i början av året. Larmhanteringen för föreningens samtliga hissar samt garageport har blivit uppgraderad till 4G-teknik. Provtryckningar av stigarledningar för brandvatten har utförts i samtliga våra hus. Utbyggnaden av ventilation för UPS-rummet i hus C, stödjande vår implementerade teknik för batteri-stöd till räddningshiss och tryckstegringspumpar, blev genomförd. Utbyggnaden av föreningens kamerasystem har fortsatt under året för att stödja vår incidenthantering. Under året uppgraderades området runt lastbryggan (hus A) med ny stålbalk, påkörningsskydd samt montage av staketvepa och målningsarbeten.

Arbetet med att förnya/utöka föreningens serviceavtal med leverantörer har fortsatt under året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 246 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 248 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	18 905 058	18 218 268	17 038 525	16 521 048
Resultat efter fin. poster	6 993 125	3 422 301	3 366 918	1 665 758
Soliditet (%)	79	77	75	74
Yttre fond	4 658 677	3 858 677	3 326 543	2 526 543
Taxeringsvärde	583 000 000	643 800 000	643 800 000	643 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	673	646	576	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	40,5	40,2	37,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 072	16 593	18 637	19 432
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 291	13 481	15 142	15 753
Sparande / kvm totalyta, kr	620	676	688	558
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	83	84	137
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	44	44	40	45
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	23	18	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	146	149	142	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	1,36	0,90	0,91
Räntekänslighet (%)	22,4	25,69	32,38	-

**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 el och vatten (totalt 779 277 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	584 550 000	-	-	584 550 000
Upplåtelseavgifter	68 757 410	-	-	68 757 410
Fond, yttre underhåll	3 858 677	-	800 000	4 658 677
Kapitaltillskott	15 728 681	-	-	15 728 681
Balanserat resultat	2 062 250	3 422 301	-800 000	4 684 551
Årets resultat	3 422 301	-3 422 301	6 993 125	6 993 125
<b>Eget kapital</b>	<b>678 379 319</b>	<b>0</b>	<b>6 993 125</b>	<b>685 372 444</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 484 551
Årets resultat	6 993 125
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
<b>Totalt</b>	<b>11 677 676</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	429 682
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>12 107 358</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	18 905 058	18 218 268
Övriga rörelseintäkter	3	4 980 224	16 268
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 885 282</b>	<b>18 234 536</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 637 263	-5 060 663
Övriga externa kostnader	9	-992 206	-789 128
Personalkostnader	10	-481 680	-323 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 039 132	-6 025 368
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 150 281</b>	<b>-12 198 955</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>10 735 001</b>	<b>6 035 581</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		346 647	131 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 088 522	-2 745 002
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 741 875</b>	<b>-2 613 280</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>6 993 125</b>	<b>3 422 301</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6 993 125</b>	<b>3 422 301</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	857 351 387	863 390 519
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>857 351 387</b>	<b>863 390 519</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>857 351 387</b>	<b>863 390 519</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		567 821	963 252
Övriga fordringar	13	2 950 758	9 395 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	468 077	285 669
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 986 656</b>	<b>10 644 260</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 378 988	5 365 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 378 988</b>	<b>5 365 157</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 365 644</b>	<b>16 009 417</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>862 717 030</b>	<b>879 399 936</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		669 036 091	669 036 091
Fond för yttre underhåll		4 658 677	3 858 677
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>673 694 768</b>	<b>672 894 768</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 684 551	2 062 250
Årets resultat		6 993 125	3 422 301
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 677 676</b>	<b>5 484 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>685 372 444</b>	<b>678 379 319</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	141 763 972	126 427 005
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>141 763 972</b>	<b>126 427 005</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	29 333 033	61 933 033
Leverantörsskulder		403 461	2 680 022
Skatteskulder		1 378 000	1 516 000
Övriga kortfristiga skulder		537 225	4 848 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 928 895	3 616 233
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 580 614</b>	<b>74 593 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>862 717 030</b>	<b>879 399 936</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>10 735 001</b>	<b>6 035 581</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	6 039 132	6 025 368
	<b>16 774 133</b>	<b>12 060 949</b>
Erhållen ränta	346 647	131 722
Erlagd ränta	-4 185 124	-2 571 183
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>12 935 655</b>	<b>9 621 488</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 530 167	-4 350 082
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 316 395	6 610 696
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 149 426</b>	<b>11 882 102</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-550 561
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-550 561</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	15 728 681
Amortering av lån	-17 263 033	-23 201 681
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-17 263 033</b>	<b>-7 473 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-6 113 607</b>	<b>3 858 542</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 736 912</b>	<b>5 878 370</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 623 305</b>	<b>9 736 912</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Jarlaplatsen 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, el, 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 %
Fastighetsförbättringar	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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	5 472 144	5 472 144
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 114 044	775 519
Hysesintäkter lokaler, moms	8 498 144	8 135 342
Hysesintäkter garage	185 726	125 372
Hysesintäkter garage, moms	1 378 424	1 378 424
Hysesintäkter förråd	0	9 100
Hysesintäkter förråd, moms	18 202	22 752
Deb. fastighetsskatt, moms	657 533	687 600
Bredband	348 864	348 864
Intäkt parkeringsbolag, moms	12 606	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-150 000	0
Varmvatten, moms	262 629	239 831
Kyla moms	18 341	23 740
El, moms	816 134	762 822
Elintäkter laddstolpe moms	98 347	45 418
Uppvärmning, moms	25 689	32 038
Gemensamhetslokal	28 000	16 250
Övriga debiterade avgifter, moms	10 240	10 240
Övernattnings-/gästlägenhet	61 000	56 400
Påminnelseavgift	2 160	1 620
Dröjsmålsränta	5 305	3 021
Pantsättningsavgift	9 408	14 898
Överlåtelseavgift	16 096	19 342
Administrativ avgift, moms	588	245
Administrativ avgift	3 675	1 715
Andrahandsuthyrning	11 760	27 724
Vidarefakturerade kostnader	0	7 850
Öres- och kronutjämnning	-2	-3
<b>Summa</b>	<b>18 905 058</b>	<b>18 218 268</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	7 180	16 268
Försäkringsersättning	139 048	0
Återvunnen moms	4 833 996	0
<b>Summa</b>	<b>4 980 224</b>	<b>16 268</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	305 017	123 407
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 610	38 763
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	36 941	10 381
Larm och bevakning	231 842	0
Städning enligt avtal	0	181 712
Städning utöver avtal	6 815	0
Besiktningar	7 177	13 603
Hissbesiktning	7 072	29 382
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	118 090	0
Brandskydd	125 563	98 022
Gårdkostnader	15 478	-387
Gemensamma utrymmen	12 080	16 932
Sophantering	1 274	0
Garage/parkering	0	243
Snöröjning/sandning	25 447	114 979
Serviceavtal	271 146	158 284
Mattvätt/Hyrmattor	33 989	34 427
Förbrukningsmaterial	1 044	26 941
<b>Summa</b>	<b>1 226 585</b>	<b>846 690</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	24 354	866
Hyseslokaler	10 893	40 996
Trapphus/port/entr	30 461	2 410
Sopphantering/återvinning	6 579	0
Dörrar och lås/porttele	103 122	39 830
Övriga gemensamma utrymmen	0	916
VVS	22 640	14 952
Värmeanläggning/undercentral	6 304	10 859
Ventilation	17 521	6 147
Elinstallationer	48 955	32 868
Tele/TV/bredband/porttelefon	18 114	51 325
Hissar	24 933	14 607
Tak	0	8 327
Mark/gård/utemiljö	0	8 700
Garage/parkering	0	6 914
Vattenskada	14 781	328 404
Skador/klotter/skadegörelse	1 255	1 651
<b>Summa</b>	<b>329 912</b>	<b>569 771</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	191 056	0
Värmeanläggning	11 053	0
Ventilation	32 850	0
Hiss	82 865	0
Mark/gård/utemiljö	111 858	0
<b>Summa</b>	<b>429 682</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 099 833	1 154 099
Uppvärmning	609 963	614 822
Vatten	327 456	316 762
Sophämtning/renhållning	331 507	334 617
<b>Summa</b>	<b>2 368 759</b>	<b>2 420 300</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	196 711	65 572
Kabel-TV	168 439	308 781
Bredband	297 176	91 549
Fastighetsskatt	620 000	758 000
<b>Summa</b>	<b>1 282 326</b>	<b>1 223 902</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 594	3 294
Tele- och datakommunikation	10 409	13 781
Juridiska åtgärder	47 622	0
Inkassokostnader	1 919	2 493
Revisionsarvoden extern revisor	51 590	32 656
Styrelseomkostnader	10 747	12 175
Fritids och trivselkostnader	4 725	6 572
Föreningskostnader	14 479	68 264
Förvaltningsarvode enl avtal	668 025	544 474
Överlåtelsekostnad	14 101	15 506
Pantsättningskostnad	9 189	13 258
Korttidsinventarier	7 936	0
Administration	63 593	23 779
Konsultkostnader	60 923	52 876
Vidarefakturerade kostnader	13 886	0
Bostadsrätterna Sverige	9 470	0
<b>Summa</b>	<b>992 206</b>	<b>789 128</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	380 700	288 750
Övriga arvoden	28 650	0
Arbetsgivaravgifter	72 330	35 047
<b>Summa</b>	<b>481 680</b>	<b>323 797</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	4 087 935	2 722 991
Dröjsmålsränta	587	2 759
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	19 252
<b>Summa</b>	<b>4 088 522</b>	<b>2 745 002</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	900 333 625	899 783 064
Årets inköp	0	550 561
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>900 333 625</b>	<b>900 333 625</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-36 943 106	-30 917 738
Årets avskrivning	-6 039 132	-6 025 368
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 982 238</b>	<b>-36 943 106</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>857 351 387</b>	<b>863 390 519</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>301 375 178</i>	<i>301 375 178</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	403 000 000	394 000 000
Taxeringsvärde mark	180 000 000	249 800 000
<b>Summa</b>	<b>583 000 000</b>	<b>643 800 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	706 441	5 023 585
Transaktionskonto	2 239 106	3 947 307
Borgo räntekonto	5 212	424 448
<b>Summa</b>	<b>2 950 758</b>	<b>9 395 339</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	77 245	16 597
Förutbet fast skötsel	70 604	0
Förutbet försäkr premier	131 129	131 145
Förutbet kabel-TV	41 394	44 361
Förutbet bredband	57 691	80 866
Upplupna intäkter	90 014	12 700
<b>Summa</b>	<b>468 077</b>	<b>285 669</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	2,51 %	61 733 034	65 733 034
Stadshypotek	2028-10-30	2,56 %	56 000 000	61 933 033
Stadshypotek	2026-12-01	3,99 %	22 333 033	29 333 033
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,48 %	31 030 938	31 360 938
<b>Summa</b>			<b>171 097 005</b>	<b>188 360 038</b>
Varav kortfristig del			29 333 033	61 933 033

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 066 067 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 031	5 633
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	19 935	0
Uppl kostn el	113 233	120 020
Uppl kostnad Värme	80 146	102 197
Uppl kostn räntor	241 033	337 635
Uppl kostn vatten	29 947	28 198
Uppl kostnad Sophämtning	29 124	34 828
Uppl kostnad arvoden	323 400	286 500
Uppl lagstadgade soc avg	70 000	60 000
Förutbet hyror/avgifter	3 020 046	2 641 222
<b>Summa</b>	<b>3 928 895</b>	<b>3 616 233</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	246 749 100	246 749 100

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Göteborg

---

Hasse Malmström  
Ordförande

---

Sören Björnman  
Vice ordförande

---

Ingegerd Andersson  
Sekreterare

---

Lennart Rappe  
Kassör

---

Kent Nordin  
Ledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 22:41

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 11:16

**DOCUMENT ID:**

BJFCh9Qnbg

**ENVELOPE ID:**

HkxdCh973Zg-BJFCh9Qnbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Jarlaplatsen, 769628-8666 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

765a82c090f1104bc96de1cd74a0bbb12a100dbcb603f0  
fc48a038534ded355948c06f56d12df4b915589b6e1898f  
1efa8931ae382ce52f9861bcd696c3f85d

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. KARL HASSE URBAN MA LMSTRÖM</b> hasse.malmstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:36 08.04.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.22.20
<b>2. Ulla Margareta Ingegärd Andersson</b> anderssoningegerd35@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:49 08.04.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.1.241
<b>3. Kent Allan Mauritz Nordin</b> kent.nordin@smimab.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:25 08.04.2026 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 2.15.54.18
<b>4. Rolf Sören Kristian Björnman</b> soren@bjornman.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:25 08.04.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 195.24.160.242
<b>5. Lennart Rappe</b> lennart.rappe@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:54 08.04.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.25.224
<b>6. Sara Ryfors</b> sara.ryfors@azets.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 22:41 08.04.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.8

\* 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

Till föreningsstämman i Brf Jarlaplatsen, org.nr 769628-8666.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jarlaplatsen 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 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 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:

- o 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. Risker 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Jarlaplatsen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 22:42

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 11:16

### DOCUMENT ID:

SktCncm2bl

### ENVELOPE ID:

SyOCh9XnWx-SktCncm2bl

### DOCUMENT NAME:

1. RB, Brf Jarlaplatsen.pdf

2 pages

### SHA-512:

47135b45904db320b9c928a94bda9ed35254ddae73a3e

2782ec7dfdf538d95276ec780b0f3cbaa5458b14320a67

492500f96ef464c4c777e1650ba31a218dd52

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Ryfors	Signed	08.04.2026 22:42	eID	Swedish BankID
sara.ryfors@azets.com	Authenticated	08.04.2026 22:40	Low	IP: 208.56.29.87

\* 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