



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kinnekulle

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-14 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
BAGAREGÅRDEN 8:13	1997	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 79 bostadsrätter om totalt 5 427 kvm och 2 lokaler om 92 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 529 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jesper Flink	Ordförande
Louise Lindmark	Vice ordförande
Erik Peining	Sekreterare
Malin Björnfot	Kassör
Tiina Vikman	Ledamot
Caroline Almqvist	Suppleant

### Valberedning

Åsa Ström, Tomas Hermansson, Stevan Nedic, Clas Eriksson och Mattias Goldkuhl

### Firmateckning

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

## Revisorer

Hans Jonasson Auktoriserad revisor Frejs Revisorer AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2014-2015** ● Renovering/målning av fönster - Ca halva fastigheten
- 2015** ● Renovering/målning av fasad och balkonger. - Ca halva fastigheten
- 2018** ● Renovering/målning av fasad och balkonger. - Resterande del av fastigheten. Hela fasaden därmed renoverad.  
Delvis renovering av cykelhusen. - Målning av taken samt diverse rötskador åtgärdade.
- 2019** ● Renovering/målning av fönster - Resterande del av fastigheten. Samtliga fönster därmed åtgärdade.
- 2021** ● Byte av 13 st takfönster - Samtliga takfönster därmed utbytta.  
Nytt staket utmed Härlandavägen.
- 2021-2022** ● Renovering trapphus - Klart i maj 2022
- 2023** ● OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll (utförd i oktober)  
Installation av ny undercentral (fjärrvärme och varmvatten) - klart i juni.
- 2024** ● Översyn/spolning av fastighetens avloppssystem i bottenplatta/stammar.
- 2025** ● Omläggning av tak ovan uppgång 10 C t.o.m. uppgång 5 I

## Planerade underhåll

- 2026** ● OVK, åtgärder enligt anmärkningar och därefter godkännande  
Ombyggnation av 2 FA fläktar till tryckstyrning, vind 3 E samt 4 P (de 2 återstående)
- 2027-2028** ● Målning fasad, fönster och balkonger - Etapp 1, söder-/västerläge.
- 2029** ● Energideklaration
- 2029-2030** ● Målning fasad, fönster och balkonger - Etapp 2, resterande fasaddelar.

### Avtal med leverantörer

Brandsläckare - service/kontroll	Fire Safe AB
Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel samt snöröjning	MIKAB
Fjärrvärme och EI	Göteborg Energi
Insamling återvinning	Stena Recycling AB
Kabel-TV	Tele2
Låssystem	Göteborgs Lås & Nyckelverkstad AB
Mobil sopsugning mat- och restavfall	Kretslopp och Vatten
Service sopsuganläggning	Envac

### Övrig verksamhetsinformation

Två gemensamma städdagar har som brukligt genomförts under 2025, en på våren och en på hösten, då gårdens ytor och rabatter gjorts fina samt att föreningens utemöbler tagits omhand. På höststäddagen hann vi även med att rensa undan cyklar på gården och i cykelhusen. Detta gällde de cyklar som hade kvar den märkning (snöre) som gjorts månaden innan. Styrelsen vill passa på att tacka alla boende som genom ert deltagande vid dessa tillfällen inte bara hjälpt till att göra vår gemensamma fastighet och gård fin utan också bidragit till att hålla nere föreningens underhållskostnader vilket givetvis gagnar oss alla som bor i kvarteret Kinnekulle på allehanda sätt.

Den traditionsenliga tändningen av granen på gården gick av stapeln på första advent ackompanjerat av varm glögg, pepparkakor och allmänt gemyt oss boende emellan. Tack till alla boende som hade möjlighet att vara med och framför allt ett stort tack till alla barn som hjälpte till att tända granen via nedräkning från tio.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vår fastighet och mark är det faktiska värdet föreningen har. Därför är det av största vikt att vi alla tar ansvar för vårt gemensamma ägande.

Årsavgifterna höjdes med 4% vid årsskiftet 250101 vilket var nödvändigt med anledning av förväntat ökade löpande kostnader såsom energi, el, räntor mm. Trots styrelsens egentliga strategi med en liten höjning vartannat år (ojämnt), måste styrelsen alltid se till att årsavgiften är anpassad efter föreningens kostnader vilket påverkas av t.ex. räntor, energikostnader och underhåll av fastigheten. Vi måste alla vara beredda på att årsavgiften kan komma att justeras närhelst styrelsen anser det nödvändigt för att kunna bibehålla en god ekonomi i föreningen.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal gällande bredband via Bahnhof tecknades med start 2025-10-10. Glädjande nog resulterade avtalet i att vi kunde sänka avgiften för bredband från 110 kr/mån till 70 kr/mån. Dessutom har Bahnhof installerat nya switchar i vår fastighet, belägna i källare 6 K samt 10 C. Styrelsen vill härmed tacka föreningens utmärkta förhandlare Mattias Goldkuhl för ett väl genomfört arbete.

### Övriga uppgifter

Taket ovan uppgångarna 10 C till och med 5 I renoverades i regi av Hansson & Söner Entreprenad AB med start i slutet av mars och färdigställdes innan sommarsemestern drog igång på allvar i slutet av juni. På ovan nämnda takdelar har vi nu ny takpapp, ny läkt, nytt taktegel, nya uppstigningsluckor, ny taksäkerhet, nya snörasskydd och till stora delar ny plåt. Dessutom utfördes en noggrann översyn av råspont samt tegel i murkrön och det som behövde bytas åtgärdades. Denna takdel är därmed "nollad" och har nu en beräknad livslängd på 30-40 år innan det finns behov för större åtgärder. För att täcka kostnaderna gällande takrenoveringen och bibehålla en god kassalikviditet ökades föreningens totala lån med 3 000 000 kr.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 127 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 466 221	4 292 850	4 180 301	3 996 373
Resultat efter fin. poster	972 437	472 492	-24 841	94 472
Soliditet (%)	45	47	46	46
Yttre fond	2 577 419	2 224 419	1 162 858	868 478
Taxeringsvärde	148 911 000	159 969 000	159 969 000	159 969 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	769	754	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	95,8	95,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 674	4 192	4 268	4 292
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 533	4 067	4 140	4 213
Sparande / kvm totalyta, kr	278	202	241	258
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	32	33	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	149	114	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	47	36	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	228	183	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	3,14	2,39	-
Räntekänslighet (%)	5,86	5,45	5,66	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	18 607 978	-	-	18 607 978
Upplåtelseavgifter	14 331 211	-	-	14 331 211
Fond, yttre underhåll	2 224 419	-	353 000	2 577 419
Balanserat resultat	-15 115 033	472 492	-353 000	-14 995 540
Årets resultat	472 492	-472 492	972 437	972 437
<b>Eget kapital</b>	<b>20 521 068</b>	<b>0</b>	<b>972 437</b>	<b>21 493 505</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 642 540
Årets resultat	972 437
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-353 000
<b>Totalt</b>	<b>-14 023 103</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	32 207
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 990 896</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	4 466 221	4 292 850
Övriga rörelseintäkter	3	5 014	9 256
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 471 235</b>	<b>4 302 106</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 043 440	-2 139 190
Övriga externa kostnader	9	-230 540	-188 848
Personalkostnader	10	-165 328	-164 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 439	-645 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 972 747</b>	<b>-3 137 814</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 498 488</b>	<b>1 164 292</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 754	20 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-534 804	-712 289
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-526 050</b>	<b>-691 800</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>972 437</b>	<b>472 492</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>972 437</b>	<b>472 492</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	44 129 051	40 089 566
Maskiner och inventarier	13	55 267	109 002
Pågående projekt	14	0	29 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 184 318</b>	<b>40 228 131</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 187 818</b>	<b>40 231 631</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 248	45 358
Övriga fordringar	16	3 191 564	3 549 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	61 981	37 076
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 275 793</b>	<b>3 632 392</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 968	9 643
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 968</b>	<b>9 643</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 285 762</b>	<b>3 642 036</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 473 580</b>	<b>43 873 667</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 939 189	32 939 189
Fond för yttre underhåll		2 577 419	2 224 419
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 516 608</b>	<b>35 163 608</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-14 995 540	-15 115 033
Årets resultat		972 437	472 492
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-14 023 103</b>	<b>-14 642 540</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 493 505</b>	<b>20 521 068</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 806 800	14 187 649
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 806 800</b>	<b>14 187 649</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	20 257 930	8 296 045
Leverantörsskulder		156 377	196 104
Skatteskulder		8 961	9 857
Övriga kortfristiga skulder		81 039	80 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	668 968	582 328
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 173 275</b>	<b>9 164 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 473 580</b>	<b>43 873 667</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 498 488</b>	<b>1 164 292</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	533 439	645 304
	<b>2 031 926</b>	<b>1 809 596</b>
Erhållen ränta	8 754	20 489
Erlagd ränta	-526 784	-722 804
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 513 896</b>	<b>1 107 281</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	336	-66 713
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38 420	177 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 552 652</b>	<b>1 218 133</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 489 627	-29 563
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 489 627</b>	<b>-29 563</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	-418 964	-404 564
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 581 036</b>	<b>-404 564</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-355 939</b>	<b>784 006</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 554 513</b>	<b>2 770 507</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 198 575</b>	<b>3 554 513</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kinnekulle 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,10 %
Stomme och grund	0,73 - 2,34 %
Yttertak	2,10 - 2,50 %
Fasader	1,90 %
Dörrar & portar	1,90 %
Stamledningar VA	1,74 %
Stamledningar Värme	1,90 %
Ventilation	2,34 - 5,00 %
El	2,34 %
Sekundärbyggnader	2,65 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 180 836	4 019 988
Hysesintäkter bostäder	80 700	77 592
Hysesintäkter lokaler	56 760	54 600
Hysesintäkter p-plats	15 830	15 040
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Bredband	93 600	102 960
Övernattnings-/gästlägenhet	1 600	0
Pantsättningsavgift	10 562	5 732
Överlåtelseavgift	18 470	11 868
Administrativ avgift	4 263	1 470
Öres- och kronutjämning	-0	-0
<b>Summa</b>	<b>4 466 221</b>	<b>4 292 850</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	5 014	9 256
<b>Summa</b>	<b>5 014</b>	<b>9 256</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	158 656	134 577
Besiktningar	0	4 125
Brandskydd	6 743	5 100
Gårdkostnader	14 103	4 094
Gemensamma utrymmen	4 111	2 835
Snöröjning/sandning	23 990	21 354
Serviceavtal	27 326	0
Fordon	0	558
Förbrukningsmaterial	16 306	21 390
<b>Summa</b>	<b>251 235</b>	<b>194 033</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	55 435	28 176
Trapphus/port/entr	1 733	0
Sophantering/återvinning	3 924	12 040
Dörrar och lås/porttele	11 224	48 083
VVS	10 278	35 296
Ventilation	540	69 475
Elinstallationer	15 177	6 250
Tak	3 025	16 438
Fasader	7 564	0
Fönster	0	7 019
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 209
<b>Summa</b>	<b>108 900</b>	<b>230 985</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	19 688	0
Dörrar och lås	12 519	0
<b>Summa</b>	<b>32 207</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	168 387	177 405
Uppvärmning	745 997	823 183
Vatten	265 409	261 925
Sophämtning/renhållning	152 013	143 383
Grovsopor	10 302	10 006
<b>Summa</b>	<b>1 342 108</b>	<b>1 415 902</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 624	71 241
Kabel-TV	46 724	34 494
Bredband	67 337	54 075
Fastighetsskatt	145 306	138 460
<b>Summa</b>	<b>308 991</b>	<b>298 270</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 795	1 845
Tele- och datakommunikation	493	499
Inkassokostnader	463	2 054
Revisionsarvoden extern revisor	65 375	23 625
Fritids och trivselkostnader	880	0
Föreningskostnader	1 288	1 013
Förvaltningsarvode enl avtal	92 237	88 502
Överlåtelsekostnad	24 696	12 037
Pantsättningskostnad	9 702	3 440
Korttidsinventarier	1 124	0
Administration	8 993	10 835
Konsultkostnader	13 125	45 000
Bostadsrätterna Sverige	7 370	0
<b>Summa</b>	<b>230 540</b>	<b>188 848</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	125 800	125 149
Arbetsgivaravgifter	39 528	39 323
<b>Summa</b>	<b>165 328</b>	<b>164 472</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	534 425	712 289
Dröjsmålsränta	376	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
<b>Summa</b>	<b>534 804</b>	<b>712 289</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	54 567 182	54 567 182
Årets inköp	4 519 190	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>59 086 372</b>	<b>54 567 182</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 477 616	-13 900 788
Årets avskrivning	-479 705	-576 828
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 957 321</b>	<b>-14 477 616</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>44 129 051</b>	<b>40 089 566</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 301 382</i>	<i>0</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	92 717 000	82 795 000
Taxeringsvärde mark	56 194 000	77 174 000
<b>Summa</b>	<b>148 911 000</b>	<b>159 969 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 138 696	1 138 696
Utrangeringar	-615 979	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>522 718</b>	<b>1 138 696</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 029 694	-961 218
Utrangeringar	615 979	0
Årets avskrivning	-53 735	-68 476
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-467 450</b>	<b>-1 029 694</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>55 267</b>	<b>109 002</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	29 563	0
Årets investeringar	4 489 626	29 563
Omfört till Byggnad	-4 519 189	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>29 563</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 958	5 089
Transaktionskonto	2 130 215	2 474 570
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>3 191 564</b>	<b>3 549 959</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 715	7 370
Förutbet försäkr premier	24 814	0
Förutbet kabel-TV	11 784	11 681
Förutbet bredband	14 668	18 025
<b>Summa</b>	<b>61 981</b>	<b>37 076</b>

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-11-18	2,65 %	7 644 900	7 864 900
Nordea	2026-04-15	0,90 %	6 542 749	6 645 757
Nordea	Löst	-	-	6 083 037
Nordea	Löst	-	-	1 890 000
Nordea	2028-04-19	2,82 %	4 855 600	-
Nordea	2026-06-17	2,22 %	6 021 481	-
<b>Summa</b>			<b>25 064 730</b>	<b>22 483 694</b>
Varav kortfristig del			20 257 930	8 296 045

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 897 910 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
Upplupna kostnader	16 311	3 784
Uppl kostnad Fastskött entrepr	6 161	4 500
Uppl kostn el	14 077	15 980
Uppl kostnad Värme	91 256	98 155
Uppl kostnad Extern revisor	33 000	0
Uppl kostn räntor	60 414	52 394
Uppl kostn vatten	23 453	30 704
Uppl kostnad Sophämtning	18 162	6 783
Förutbet hyror/avgifter	406 134	370 028
<b>Summa</b>	<b>668 968</b>	<b>582 328</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 725 841	35 725 841

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 11% från och med 260101 med anledning av förväntat ökade löpande omkostnader samt de mer skärpta reglerna kring avsättning av medel för framtida underhåll. I skrivande stund (januari) inväntar vi godkännande gällande den Obligatoriska Ventilations Kontrollen som påbörjades hösten 2023. Roger Arwin, suppleant i styrelsen sedan maj 2021, avgick vid årsskiftet med anledning av överlåtelse och därmed utträdde ur föreningen. Styrelsen beslutade sig för att fortsätta med 6 ledamöter mandatperioden ut.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Göteborg

---

Jesper Flink  
Ordförande

---

Louise Lindmark  
Vice ordförande

---

Erik Peining  
Sekreterare

---

Malin Björnfot  
Kassör

---

Tiina Vikman  
Ledamot

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

---

Frejs Revisorer AB  
Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 14:38

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.03.2026 16:04

**DOCUMENT ID:**

HyGiLR0q-x

**ENVELOPE ID:**

ryZi8A0c-g-HyGiLR0q-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kinnekulle, 769601-8295 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

**SHA-512:**

62fc773cae1ffec0915f709c11a054eb4d687bc2483932b

3462f64dea3a1cea379048aea1dfe904baae848c793be6

b38cd331e01bec213bae7114805fbd7fc4

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. JESPER FLINK jesperflink@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 16:59 23.03.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 82.147.49.62
2. ERIK PEINING erik.peining@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 13:00 23.03.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.54
3. TIINA KERTTU VIKMAN Tiina.vikman64@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:35 27.03.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.7.249
4. MALIN MARIA BJÖRNFO T Malinfalth@yahoo.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 11:09 27.03.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.98.10
5. LOUISE GUNILLA LINDMARK RK louise.lindmark@outlook.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:16 27.03.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.101.191
6. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:38 27.03.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

\* 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 Kinnekulle

Org.nr 769601-8295

## Rapport om årsredovisningen

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 2025.

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

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

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

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 min elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB

---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 14:38

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.03.2026 16:04

**DOCUMENT ID:**

Skfs8AR5bx

**ENVELOPE ID:**

r1xbsLAA5Ze-Skfs8AR5bx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 Brf Kinnekulle.pdf

3 pages

**SHA-512:**

fbe7a73a0dd54b4397b06245f2edc9ec0f79387ce79e01  
2f558cdf22df40a48080bf9fc4f5f1ec41a13417fc37a288  
72cc370270176ecf974bafb55cc409f58c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	27.03.2026 14:38	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	27.03.2026 14:37	Low	IP: 80.252.209.68

\* 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