

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Jungfruparken 2  
Org nr: 7696226179



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jungfruparken 2 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 425% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 425% till 419%.

I resultatet ingår avskrivningar med 155 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 211 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Löjtnantshjärtat 6 i Region Gotland med 12 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastigheternas adress är Jungfrustigen 49-71 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	15

Total tomtarea 4 177 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 715 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 715 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 12 584 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 140 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
GEAB	El och fjärrvärme
Telia	Digital-TV
Ragn-Sells	Källsortering

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Larsson	Ordförande	2026
Susann Larsdotter	Sekreterare	2027
Daniel Gardell	Vice ordförande	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotta Jonasson	Suppleant	2027
Örjan Lagergren	Suppleant	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Svensson	Förtroendevald revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

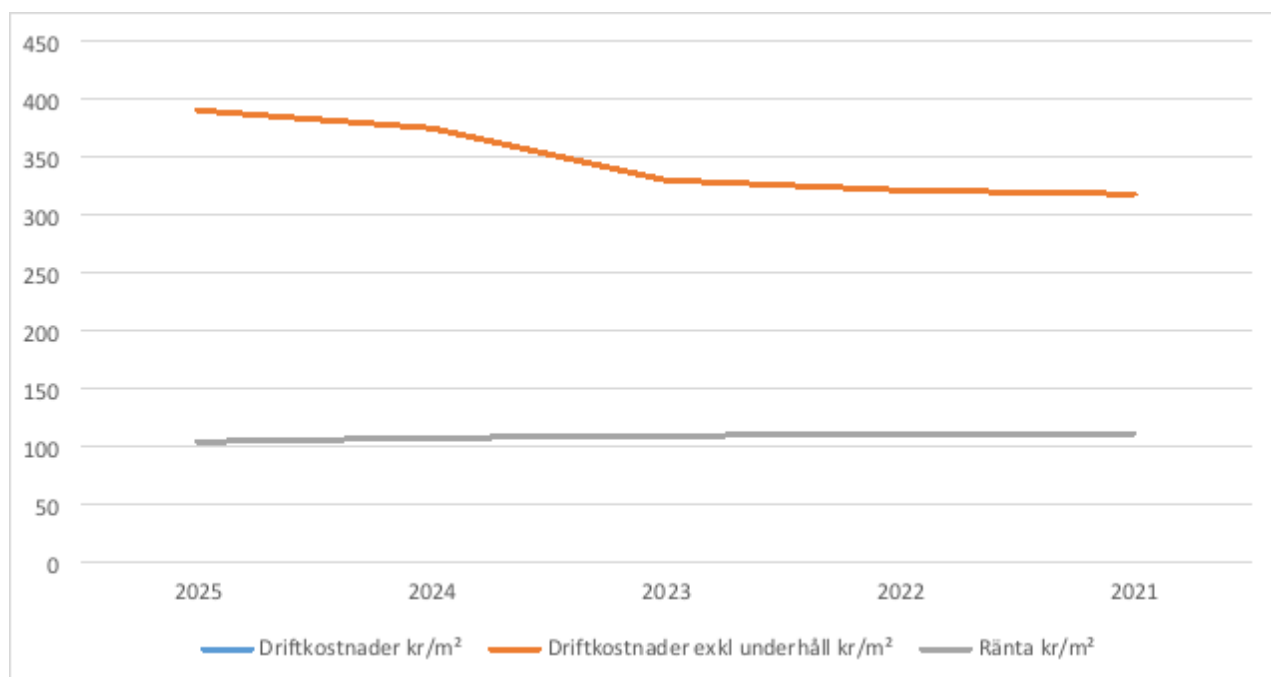
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	609	594	557	534
Rörelsens intäkter	609	594	557	534
Resultat efter finansiella poster*	57	56	53	37
Resultat exkl avskrivningar	211	211	208	192
Balansomslutning	22 043	22 034	22 102	22 142
Årets kassaflöde	163	82	115	75
Soliditet %*	74	73	73	72
Likviditet %	419	425	376	369
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	791	774	729	688
Driftkostnader kr/kvm	390	374	330	321
Energikostnad kr/kvm*	254	232	220	214
Underhållsfond kr/kvm	626	571	516	461
Sparande kr/kvm*	296	295	291	268
Ränta kr/kvm	104	106	108	110
Skuldsättning kr/kvm*	7 981	8 107	8 275	8 443
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 981	8 107	8 275	8 443
Räntekänslighet %*	10,1	10,5	11,4	12,3

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 700 000	408 080	-15 073	56 051
Disposition enl. årsstämmobeslut			56 051	-56 051
Reservering underhållsfond		39 400	-39 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				56 574
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 700 000</b>	<b>447 480</b>	<b>1 578</b>	<b>56 574</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	40 978
Årets resultat	56 574
Årets fondreservering enligt stadgarna	-39 400
<b>Summa</b>	<b>58 152</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **58 152**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	608 931	594 075
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>608 931</b>	<b>594 075</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-278 526	-267 277
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 444	-43 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-154 907	-154 907
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-479 876</b>	<b>-465 843</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>129 055</b>	<b>128 232</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 241	2 115
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	213	1 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-74 935	-76 011
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 480</b>	<b>-72 181</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 574</b>	<b>56 051</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>56 574</b>	<b>56 051</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	20 992 147	21 147 054
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 992 147</b>	<b>21 147 054</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 992 147</b>	<b>21 147 054</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 10	804	795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 886	22 438
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 690</b>	<b>23 233</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 027 336	863 955
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 027 336</b>	<b>863 955</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 051 026</b>	<b>887 187</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 043 173</b>	<b>22 034 241</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		15 700 000	15 700 000
Fond för yttre underhåll		447 480	408 080
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>16 147 480</strong>	<strong>16 108 080</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		1 578	-15 073
Årets resultat		56 574	56 051
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>58 152</strong>	<strong>40 978</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>16 205 632</strong>	<strong>16 149 058</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	5 676 605
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>0</strong>	<strong>5 676 605</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 706 605	120 000
Leverantörsskulder		-397	35 219
Skatteskulder		1 471	1 196
Övriga skulder		48 404	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	81 458	52 164
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>5 837 541</strong>	<strong>208 579</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>22 043 173</strong>	<strong>22 034 241</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	129 055	128 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	154 907	154 907
Utdelningar (återbäring Länsförsäkringar)	2 241	2 115
	<b>286 202</b>	<b>285 254</b>
Erhållen ränta	213	1 715
Erlagd ränta	-56 531	-76 011
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>229 885</b>	<b>210 958</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-457	-4 636
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	23 954	-4 059
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>253 381</b>	<b>202 263</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-90 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-90 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	163 381	82 263
Likvida medel vid årets början	863 955	781 692
Likvida medel vid årets slut	1 027 336	863 955
Kassa och Bank BR	1 027 336	863 955

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	547 632	536 904
Hyrer, bostäder	2 616	2 616
Hyrer, p-platser	39 240	39 240
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 488	-2 616
Kabel-tv-avgifter	18 000	16 500
Övriga ersättningar	4 931	1 433
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>608 931</b>	<b>594 075</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 688	-19 560
Försäkringspremier	-10 140	-9 725
Kabel- och digital-TV	-29 520	-29 035
Förbrukningsinventarier	0	-809
Fordons- och maskinkostnader	0	-698
Vatten	-82 903	-75 374
Fastighetsel	-25 331	-24 789
Uppvärmning	-73 393	-65 870
Sophantering och återvinning	-36 550	-41 415
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-278 526</b>	<b>-267 277</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-37 699	-36 343
Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 500
Kreditupplysningar	-457	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 255	-2 579
Bankkostnader	-2 234	-2 239
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-46 444</b>	<b>-43 660</b>

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-154 907	-154 907
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-154 907</b>	<b>-154 907</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	198	1 700
Övriga ränteintäkter	15	15
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>213</b>	<b>1 715</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-74 196	-75 744
Räntekostnader till kreditinstitut	-739	-267
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-74 935</b>	<b>-76 011</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

**2025-12-31**      **2024-12-31**

**Vid årets början**

Byggnader	18 653 354	18 653 354
Mark	4 231 646	4 231 646

**22 885 000**      **22 885 000**

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

**22 885 000**      **22 885 000**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-1 737 946	-1 583 039
-----------	------------	------------

**-1 737 946**      **-1 583 039**

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-154 907	-154 907
-----------------------------	----------	----------

**-154 907**      **-154 907**

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-1 892 853**      **-1 737 946**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**20 992 147**      **21 147 054**

**Varav**

Byggnader	16 760 501	16 915 408
-----------	------------	------------

Mark	4 231 646	4 231 646
------	-----------	-----------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	12 584 000	13 140 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

**12 584 000**      **13 140 000**

<i>varav byggnader</i>	<i>10 800 000</i>	<i>11 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>1 784 000</i>	<i>2 140 000</i>
-------------------	------------------	------------------

**Not 9 Övriga fordringar**

**2025-12-31**      **2024-12-31**

Skattekonto	804	795
-------------	-----	-----

**Summa övriga fordringar**

**804**      **795**



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 541	8 432
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 425	9 086
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 920	4 920
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>22 886</b>	<b>22 438</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	103 523	103 325
Transaktionskonto	923 813	760 630
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 027 336</b>	<b>863 955</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 706 605	5 796 605
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-130 000	-120 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga lån	-5 576 605	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>5 676 605</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-09-30	5 796 605,00	0,00	90 000,00	5 706 605,00
<b>Summa</b>			<b>5 796 605,00</b>	<b>0,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>5 706 605,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 130 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 480 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 106 605 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 706 605 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	18 404	0
Upplupna elkostnader	2 247	2 080
Upplupna värmekostnader	9 479	9 288
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 472
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	51 328	39 324
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>81 458</b>	<b>52 164</b>

**Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckningar

7 185 000

7 185 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-23

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Larsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Susann Larsdotter,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Gardell,

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo Svensson

Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse.

Till årsmötet i Brf Jungfruparken 2

Organisationsnummer 769622-6179

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2025 i Brf Jungfruparken 2, 769622-6179. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige: Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimliga grunder för att tillstyrka att årsmötet:

- fastställer resultaträkningen och balansräkning för föreningen
- disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

VISBY 2026-03-23

  
Bo Svensson

Föreningsvald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573397056

## Dokument

År 2025

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2026-03-23 10:51:58 CET (+0100) av Ida Karlsson (IK)

Färdigställt 2026-03-26 17:32:04 CET (+0100)

## Initierare

Ida Karlsson (IK)

Riksbyggen

ida.karlsson@riksbyggen.se

## Signerare

Magnus Larsson (ML)

Personnummer 198206023239

magnus271519@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Erik Johan Larsson"

Signerade 2026-03-23 10:52:44 CET (+0100)

Susann Larsdotter (SL)

Personnummer 196505283249

susann.jacobsson@spray.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Susann Ulrika Larsdotter"

Signerade 2026-03-26 12:46:28 CET (+0100)

Daniel Gardell (DG)

Personnummer 198205303210

daniel.visby@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL GARDELL"

Signerade 2026-03-26 12:24:02 CET (+0100)

Bo Svensson (BS)

Personnummer 196205193219

bo.cogan@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO MATS MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2026-03-26 17:32:04 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573397056

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Jungfruparken 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Jungfruparken 2 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

