



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bryggan i Kungsbacka

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
Upplysning vid förlust .....	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. 16</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 bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-14 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
Kolla 5:141	2017	Kungsbacka
Kolla 5:25	2017	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus och 4 småhus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 714 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 714 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kajsa Maria Britt Paulsson	Ordförande
Cecilia Hallengärd	Styrelseledamot
Jan Andreas Brochs	Styrelseledamot
Mats Thorbjörn Andersson	Styrelseledamot
Uwe Kjær	Styrelseledamot

### Valberedning

Patrik Rönkvist

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision  
Josefine Wiebe Revisorssuppleant Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Energideklaration - Utfört av Energibyran E AB  
Bytt sand sandlåda - Utfört av föreningen  
OVK - Utfört av JE Ventilation  
Slipning och lackning sandlåda - Utfört av föreningen
- 2021 ● Lasering trämöbler - Utfört av föreningen
- 2022 ● Slipning och lackning sandlåda - Utfört av föreningen  
Slammsugning dagvattenbrunnar - Utfört av Ragn-Sells  
OVK - Tidigarelagd pga. 5-årsbesiktning  
Rensning av ventilationssystem - Utfört av Gbg Sotningsdistrikt
- 2023 ● Lasering av trädgårdsmöbler och sandlådesarg - Utfört av föreningen  
Dammbindning av betonggolv - Utfört av föreningen  
Oljning av avbärräcke p-plats - Utfört av föreningen  
Bättringsmålning av galvaniserade räcken - Utfört av föreningen  
Tvättning av vitmålad fasad Porfyrvägen - Utfört av Esplanad
- 2024 ● Målning parhus och cykelförråd, nya skärmväggar

## Planerade underhåll

- 2026 ● OVK  
Målning flerfamiljshus
- 2027 ● Målning spaljéer flerfamiljshus, rensning ventilationsrör
- 2028 ● Dammbindning, målning galvade räcken, slamsugning
- 2029 ● Rensning ventilationsaggregat

### Avtal med leverantörer

Återvinning	Ragn-Sells
Bostadsrättsförsäkring	Länsförsäkringar Halland
Bredband, tv och telefoni	Telia
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Statkraft
Förvaltning (ekonomi & fastighet)	SBC
Individuell mätning	Techem
Låsservice	Låsinväst
Låsservice, nycklar	Passera låstjänst
Revision	BoRevision i Sverige AB
Underhållsplan	Sustend
VA/RH	Kungsbacka Kommun
Ventilationsservice	Joda plåt & ventilation

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Året 2025 har kännetecknats av sjunkande räntor vilket har gynnat föreningens ekonomi kraftigt. Bland annat har amorteringar av lån kunnat återupptas (220.000kr) och styrelsen föreslår att disponera årets överskott enligt följande:

- 50% används för extraamortering av föreningens bolån
- 50 % balanseras i ny räkning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

#### Övriga uppgifter

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 507 762	2 393 372	2 302 587	2 092 907
Resultat efter fin. poster	-959 348	-1 726 948	-976 106	-646 699
Soliditet (%)	74	74	75	75
Yttre fond	2 323 297	2 512 372	2 085 372	1 666 000
Taxeringsvärde	67 834 000	73 644 000	49 964 000	49 964 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	857	827	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	97,1	97,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 803	10 844	10 844	10 844
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 803	10 844	10 844	10 844
Sparande / kvm totalyta, kr	118	62	111	236
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	16	18	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	70	65	58	34
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	57	53	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	159	138	130	109
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,98	3,14	-
Räntekänslighet (%)	11,97	12,65	13,11	-

**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 vatten (totalt 19 102 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens förlust för 2025 beror på att intäkterna inte täcker hela avskrivningskostnaden. Föreningen skriver av sina tillgångar på mellan 40 och 120 år, beräknat från 2017.

Föreningens likviditet är god och beräknas tillsammans med intäkterna täcka samtliga utgifter, inklusive räntor men exklusive avskrivningar, de kommande åren.

Kassaflödet beräknas vara positivt från och med 2026 vilket kommer möjliggöra större amorteringar av föreningens lån. I takt med att föreningens lån amorteras frigörs allt mer utrymme att täcka föreningens balanserade resultat inom avskrivningstiden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	91 875 000	-	-	91 875 000
Fond, yttre underhåll	2 512 372	-616 075	427 000	2 323 297
Balanserat resultat	-6 249 817	-1 110 873	-427 000	-7 787 690
Årets resultat	-1 726 948	1 726 948	-959 348	-959 348
<b>Eget kapital</b>	<b>86 410 607</b>	<b>0</b>	<b>-959 348</b>	<b>85 451 259</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 360 690
Årets resultat	-959 348
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-427 000
<b>Totalt</b>	<b>-8 747 038</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 747 038</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	2 507 762	2 393 372
Övriga rörelseintäkter	3	12 561	3 135
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 520 323</b>	<b>2 396 507</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-817 399	-1 382 146
Övriga externa kostnader	9	-259 398	-228 393
Personalkostnader	10	-178 098	-83 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 278 396	-1 278 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 533 291</b>	<b>-2 972 046</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-12 968</b>	<b>-575 539</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 066	20 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-955 446	-1 171 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-946 380</b>	<b>-1 151 409</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-959 348</b>	<b>-1 726 948</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-959 348</b>	<b>-1 726 948</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	113 569 902	114 848 298
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 569 902</b>	<b>114 848 298</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>113 569 902</b>	<b>114 848 298</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 241	9 664
Övriga fordringar	13	975 508	1 424 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 290	23 885
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 033 039</b>	<b>1 457 780</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		750 056	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>750 056</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 783 096</b>	<b>1 457 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 352 997</b>	<b>116 306 077</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		91 875 000	91 875 000
Fond för yttre underhåll		2 323 297	2 512 372
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 198 297</b>	<b>94 387 372</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 787 690	-6 249 817
Årets resultat		-959 348	-1 726 948
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 747 038</b>	<b>-7 976 765</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>85 451 259</b>	<b>86 410 607</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	7 430 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 430 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 320 000	22 000 000
Leverantörsskulder		140 865	84 788
Övriga kortfristiga skulder		208	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	440 665	380 682
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 901 738</b>	<b>22 465 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 352 997</b>	<b>116 306 077</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12 968</b>	<b>-575 539</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 278 396	1 278 396
	<b>1 265 428</b>	<b>702 857</b>
Erhållen ränta	9 066	20 140
Erlagd ränta	-981 211	-1 145 423
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>293 283</b>	<b>-422 426</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 814	-382
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	142 033	-15 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>410 502</b>	<b>-438 198</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-110 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-110 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>300 502</b>	<b>-438 198</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 349 526</b>	<b>1 787 724</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 650 029</b>	<b>1 349 526</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bryggan i Kungsbacka 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.

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, 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:

Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %
Stomme och grund	0,83 %
Fasader	2,00 %
Stamledningar Värme	2,50 %

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.

#### 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	2 429 796	2 306 794
Hysesintäkter p-plats	19 550	31 500
Varmvatten, moms	19 102	20 252
Pantsättningsavgift	7 894	8 600
Överlåtelseavgift	10 186	9 337
Administrativ avgift, moms	735	0
Administrativ avgift	98	637
Andrahandsuthyrning	20 401	16 252
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 507 762</b>	<b>2 393 372</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	12 556	0
Övriga intäkter	5	3 135
<b>Summa</b>	<b>12 561</b>	<b>3 135</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	0	486
Sophantering	6 761	0
Snöröjning/sandning	16 129	41 403
Serviceavtal	13 178	11 976
Förbrukningsmaterial	29 046	32 607
<b>Summa</b>	<b>65 114</b>	<b>86 472</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	2 800	0
Värmeanläggning/undercentral	9 634	12 500
Ventilation	8 475	4 751
Garage/parkering	17 315	0
<b>Summa</b>	<b>38 224</b>	<b>17 251</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	616 075
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>616 075</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	34 466	43 943
Uppvärmning	190 048	175 188
Vatten	207 589	155 225
Sophämtning/renhållning	125 732	116 364
<b>Summa</b>	<b>557 835</b>	<b>490 719</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 340	43 542
Bredband	110 886	128 086
<b>Summa</b>	<b>156 226</b>	<b>171 628</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	3 320
Tele- och datakommunikation	2 984	0
Juridiska åtgärder	2 500	0
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	37 750	-375
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	13 676	488
Förvaltningsarvode enl avtal	186 004	178 496
Överlåtelsekostnad	2 058	12 036
Pantsättningskostnad	10 290	10 320
Administration	1 860	5 526
Konsultkostnader	0	18 119
<b>Summa</b>	<b>259 398</b>	<b>228 393</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	138 366	66 710
Arbetsgivaravgifter	39 732	16 402
<b>Summa</b>	<b>178 098</b>	<b>83 112</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	955 446	1 171 549
<b>Summa</b>	<b>955 446</b>	<b>1 171 549</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	124 443 000	124 443 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>124 443 000</b>	<b>124 443 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 594 702	-8 316 306
Årets avskrivning	-1 278 396	-1 278 396
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 873 098</b>	<b>-9 594 702</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>113 569 902</b>	<b>114 848 298</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 333 400</i>	<i>32 333 400</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 984 000	57 984 000
Taxeringsvärde mark	12 850 000	15 660 000
<b>Summa</b>	<b>67 834 000</b>	<b>73 644 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	75 536	64 632
Momsavräkning	0	10 072
Transaktionskonto	360 861	315 598
Borgo räntekonto	539 111	1 033 928
<b>Summa</b>	<b>975 508</b>	<b>1 424 230</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	12 043	5 390
Förutbet försäkr premier	19 169	18 495
Förutbet bredband	10 078	0
<b>Summa</b>	<b>41 290</b>	<b>23 885</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Nordea	2026-05-27	2,56 %	10 890 000	11 000 000
Nordea	2026-04-15	4,02 %	7 430 000	7 430 000
Nordea	2026-05-21	2,35 %	11 000 000	11 000 000
<b>Summa</b>			<b>29 320 000</b>	<b>29 430 000</b>
Varav kortfristig del			29 320 000	22 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 220 000 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	299	293
Uppl kostn el	3 063	4 162
Uppl kostnad Värme	28 772	27 020
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	0
Uppl kostn räntor	117 891	143 656
Uppl kostnad arvoden	50 166	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 762	0
Förutbet hyror/avgifter	205 712	205 551
<b>Summa</b>	<b>440 665</b>	<b>380 682</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	32 568 500	32 568 500

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Kungsbacka

---

Cecilia Hallengård  
Styrelseledamot

---

Jan Andreas Brochs  
Styrelseledamot

---

Kajsa Maria Britt Paulsson  
Ordförande

---

Mats Thorbjörn Andersson  
Styrelseledamot

---

Uwe Kjär  
Styrelseledamot

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

---

Borevision  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 07:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 25.03.2026 09:27

**DOCUMENT ID:**

r1eLK2GZiWx

**ENVELOPE ID:**

HJrY3MZibg-r1eLK2GZiWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bryggan i Kungsbacka, 769629-9424 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

04bc50e5977c929c504083824ccb197a00d767aabf7669a10aa2c2a91578c0afa8a49777ae12c2274a2b1f168fe200cd0d5732311b2faf773466da418beaa3d6

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. Mats Thorbjörn Andersson royale.andersson@gmail.com	 Signed	25.03.2026 09:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 09:33	Low	IP: 104.28.45.53
2. Kajsa Maria Britt Paulsson kajsabritt80@gmail.com	 Signed	25.03.2026 12:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 12:51	Low	IP: 193.142.61.37
3. UWE KJÄR uwe.kjar@hotmail.com	 Signed	26.03.2026 06:22	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.03.2026 06:20	Low	IP: 217.208.123.120
4. Jan Andreas Brochs andreasbrochs@gmail.com	 Signed	20.04.2026 21:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.04.2026 21:02	Low	IP: 78.67.134.191
5. CECILIA MAGDALENA HALLENGÄRD cecilia.hallengard@hotmail.com	 Signed	21.04.2026 12:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 12:48	Low	IP: 193.142.61.38
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed	24.04.2026 07:24	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.04.2026 07:24	Low	IP: 213.67.205.177

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bryggan i Kungsbacka, org.nr. 769629-9424

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggan i Kungsbacka för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bryggan i Kungälv för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 07:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 25.03.2026 09:27

**DOCUMENT ID:**

rkLK3GWiWe

**ENVELOPE ID:**

H1LF2fWiWe-rkLK3GWiWe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Bryggan i Kungsbacka 2025.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

ae00f11580dd8528fbb6cf87a4b9a95a593e27de7dad16  
399678bda1992a2df4fb27ddc499e30f9256c16308a74d  
fba8d0359bddc6226c26d54a45d2ef97bf1f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	24.04.2026 07:24	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	24.04.2026 07:23	Low	IP: 213.67.205.177

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

## Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed