

Årsredovisning 2025

Brf Kolla Trädgård

769624-3596



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolla Trädgård

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-23 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 3:65	2016	Kungälv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 469 kvm och 2 lokaler om 119 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 649 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonathan Helsing	Ordförande
Oscar Skotte	Styrelseledamot
Rasmus Örtefors	Styrelseledamot
Therése Jacobsson	Styrelseledamot
Joakim Nåfors	Suppleant
Olli Rydman	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	NABO
Föreningens elhandelsbolag	Vattenfall
Inre skötsel	Veteranpoolen
Teknisk Förvaltning	NABO
Trädgård samt delar av yttre skötsel	Veteranpoolen

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhet i lokalerna:

Studio by M - skönhetsvård - löptid 2027-04-30

Digital Fusion AB - datorer & kringutrustning - löptid 2027-12-02

Vår förening har två andelstal, där andelstal 1 gäller föreningens allmänna kostnader och andelstal 2 är kopplat specifikt till kostnaderna för två lån föreningen har och som belastar enbart andelstal 2. Mer information finns i stadgarna samt ekonomisk plan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två delar av föreningens banklån, en del på andelstal 1 och en del på andelstal 2, löpte ut per 2025-12-01. Styrelsen fattade beslut om att binda lånen på följande löptider:

- Bindningstid 2028-09-30, 2,75% ränta: delen avseende andelstal 1

- Bindningstid 2027-09-30, 2,56% ränta: delen avseende andelstal 2

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna för andelstal 1 2026-01-01 med -7,5%.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna för andelstal 2 2026-01-01 med -0,9 %.

Föreningens totala årsavgifter sänks med -5% jämfört med 2025.

Föreningen har under räkenskapsåret övergått till det obligatoriska K3-regelverket för sin redovisning, vilket påverkar storleken på föreningens avskrivningar jämfört med föregående år.

Övriga uppgifter

Installation av 7 st elbilspladdare på föreningens parkeringsplats utförd under året. Föreningen har erhållit bidrag från Naturvårdsverket för installationen. Föreningens löpande kassa, justerade parkeringsavgifter för laddplatser samt debiterad elkostnad finansierar resterande del av kostnaden för installationen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 862 834	2 804 721	2 492 094	2 155 000
Resultat efter fin. poster	-807 459	-278 046	-351 450	-430 643
Soliditet (%)	66	67	67	66
Yttre fond	1 585 233	1 048 233	760 005	760 005
Taxeringsvärde	60 771 000	68 025 000	68 025 000	68 025 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 037	1 015	904	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,6	87,7	86,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 224	16 354	16 488	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 121	15 602	15 730	15 857
Sparande / kvm totalyta, kr	155	175	145	115
Elkostnad / kvm totalyta, kr	94	87	77	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	80	74	58	47
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	53	44	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	214	179	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	2,46	2,19	1,17
Räntekänslighet (%)	15,41	15,96	27,83	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 230 654 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras av storleken på föreningens avskrivningar vilka ej är kassaflödespåverkande. Övergången till K3-regelverket föranleder högre avskrivningar än föregående år. Föreningens ekonomi är fortsatt god och vi ser över sparandebehovet enligt underhållsplan. Amorteringen av föreningens banklån går enligt plan och ger oss större låneutrymme för framtida underhåll. Vi är optimistiska beträffande föreningens ekonomiska situation och ser kontinuerligt över behovet av ändrade avgifter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	81 125 000	-	-	81 125 000
Upplåtelseavgifter	2 700 000	-	-	2 700 000
Fond, yttre underhåll	1 048 233	-	537 000	1 585 233
Balanserat resultat	-2 993 346	-278 046	-537 000	-3 808 392
Årets resultat	-278 046	278 046	-807 459	-807 459
Eget kapital	81 601 842	0	-807 459	80 794 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 808 392
Årets resultat	-807 459
Totalt	-4 615 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	537 000
Balanseras i ny räkning	-5 152 850
	-4 615 850

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 862 835	2 804 721
Övriga rörelseintäkter	3	127 489	54 574
Summa rörelseintäkter		2 990 324	2 859 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 248 558	-1 145 854
Övriga externa kostnader	8	-135 074	-125 395
Personalkostnader	9	-152 993	-190 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 245 334	-729 708
Övriga rörelsekostnader		-19 430	0
Summa rörelsekostnader		-2 801 389	-2 191 756
RÖRELSERESULTAT		188 934	667 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 254	52 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 028 647	-998 222
Summa finansiella poster		-996 393	-945 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-807 459	-278 046
ÅRETS RESULTAT		-807 459	-278 046

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	119 127 931	120 372 715
Maskiner och inventarier	12	65 448	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 193 379	120 372 715
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 193 379	120 372 715
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 149	27 329
Övriga fordringar	13	662 744	671 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 641	86 135
Summa kortfristiga fordringar		737 533	785 070
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 572 536	1 545 436
Summa kassa och bank		1 572 536	1 545 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 310 069	2 330 505
SUMMA TILLGÅNGAR		121 503 448	122 703 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 825 000	83 825 000
Fond för yttre underhåll		1 585 233	1 048 233
Summa bundet eget kapital		85 410 233	84 873 233
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 808 392	-2 993 346
Årets resultat		-807 459	-278 046
Summa ansamlad förlust		-4 615 850	-3 271 392
SUMMA EGET KAPITAL		80 794 383	81 601 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 206 656	24 010 368
Övriga långfristiga skulder		18 300	18 300
Summa långfristiga skulder		23 224 956	24 028 668
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 849 312	16 368 632
Leverantörsskulder		155 785	174 212
Skatteskulder		23 960	20 500
Övriga kortfristiga skulder		14 377	31 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	440 675	478 205
Summa kortfristiga skulder		17 484 109	17 072 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 503 448	122 703 221

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	188 934	667 540
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 245 334	729 708
	1 434 269	1 397 248
Erhållen ränta	32 254	52 637
Erlagd ränta	-1 026 215	-996 287
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	440 308	453 597
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 143	4 575
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 714	162 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 737	620 906
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 998	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 998	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-323 032	-329 000
Depositioner	0	18 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-323 032	-310 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-17 293	310 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 202 849	1 892 643
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 185 555	2 202 849

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

I denna årsredovisning så redovisas föreningens klientmedelskonto som en övrig fordran jämfört med tidigare år då den redovisades som kassa.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	2,94 %
Fasader	4,27 %
Balkonger	1,81 %
Fönster	1,81 %
Stamledningar VA	2,24 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	5,53 %
Ventilation	4,27 %
El	2,24 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 368 549	2 342 032
Hysesintäkter, lokaler	216 419	227 882
Hysesintäkter, p-platser	54 900	56 400
Kabel-TV/Bredband	1 584	132
Vatten	89 794	95 996
El	106 281	68 516
Övriga intäkter	25 308	13 763
Summa	2 862 835	2 804 721

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	7	4
Erhållna bidrag	5 484	0
Övriga intäkter	2 746	0
Försäkringsersättning	40 797	39 435
Återvunnen moms	78 454	0
Övriga rörelseintäkter	0	15 135
Summa	127 489	54 574

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	551
Städning	63 004	48 398
Besiktning och service	7 774	31 952
Trädgårdsarbete	73 136	65 630
Snöskottning	0	8 856
Summa	143 914	155 386

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 890	1 494
Trapphus/port/entr	31 915	0
Soprum/miljöanläggning	9 266	9 466
Dörrar och lås/porttele	32 953	17 611
VA	0	10 625
Ventilation	33 256	88 094
Tak	8 493	21 195
Fönster	6 800	0
Gård/markytor	1 055	0
Försäkringsärende/vattenskada	73 442	39 812
Summa	207 071	188 297

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	249 965	226 418
Uppvärmning	211 745	191 327
Vatten	166 349	135 961
Sophämtning	80 735	75 046
Summa	708 795	628 752

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 293	28 952
Bredband	117 907	115 637
Arvode teknisk förvaltning	22 869	18 580
Fastighetsskatt	13 710	10 250
Summa	188 779	173 419

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 697	452
Övriga förvaltningskostnader	46 038	45 019
Juridiska kostnader	3 759	0
Revisionsarvoden	27 902	26 389
Ekonomisk förvaltning	52 680	53 534
Summa	135 074	125 395

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 400	114 600
Löner, arbetare	0	32 750
Sociala avgifter	35 593	43 449
Summa	152 993	190 799

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 028 958	998 222
Övriga räntekostnader	-311	0
Summa	1 028 647	998 222

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 600 000	125 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 600 000	125 600 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 227 285	-4 497 577
Årets avskrivning	-1 244 784	-729 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 472 069	-5 227 285
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	119 127 931	120 372 715
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 119 000	55 867 000
Taxeringsvärde mark	8 652 000	12 158 000
Summa	60 771 000	68 025 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	65 998	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 998	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-550	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-550	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 448	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 885	14 193
Skattefordringar	34 839	0
Nabo Klientmedelskonto	612 669	657 160
Borgo	351	253
Summa	662 744	671 606

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 909	58 493
Försäkringspremier	15 062	13 093
Bredband	1 235	1 235
Förvaltning	15 435	13 314
Summa	69 641	86 135

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek (andelstal 1)	2028-09-30	2,75 %	7 367 584	7 427 000
Stadshypotek (andelstal 1)	2027-12-01	2,64 %	7 349 728	7 409 000
Stadshypotek (andelstal 1)	2026-12-01	2,53 %	7 561 024	7 622 000
Stadshypotek (andelstal 2)	2027-09-30	2,56 %	8 678 016	8 748 000
Stadshypotek (andelstal 2)	2026-12-01	2,53 %	9 099 616	9 173 000
Summa			40 055 968	40 379 000
Varav kortfristig del			16 849 312	16 368 632

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 440 808 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	545	545
Städning	0	3 476
El	29 255	26 558
Uppvärmning	32 838	31 227
Utgiftsräntor	85 512	83 080
Löner	50 100	64 600
Sociala avgifter	15 750	20 000
Förutbetalda avgifter/hyror	211 675	222 719
Beräknat revisionsarvode	15 000	26 000
Summa	440 675	478 205

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 975 000	41 975 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Kungsbacka

Jonathan Helsing
Ordförande

Oscar Skotte
Styrelseledamot

Rasmus Örtefors
Styrelseledamot

Therése Jacobsson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 10:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 11:35

DOCUMENT ID:

SyeLxvP9iZg

ENVELOPE ID:

HyHxPP9oZe-SyeLxvP9iZg

DOCUMENT NAME:

Brf Kolla Trädgård, 769624-3596 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

78cd57ccf9db70e5066b0764d337ee1ed5855ad1b2d37
1b077f07582408c52a05b791de2ddb319cad63e550f500
506901ae1b2f42bac9b2eb94c12721847c627

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. Roger Oscar Alexander Skotte oscar.skotte@getinge.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:04 01.04.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.84.178
2. JONATHAN HELSING jonathan.helsing@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:07 01.04.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.12.47
3. RASMUS ÖRTEFORS rasmusortefors@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:17 01.04.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.15.228
4. THERÉSE JACOBSSON therese@maxemal.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:17 01.04.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.235.138
5. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:01 02.04.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.91

* 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 Kolla trädgård, org.nr 769624-3596.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolla trädgård för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-30 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionsd 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolla trädgård för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Kungsbacka den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 10:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 11:35

DOCUMENT ID:

BJMIgDw5jWe

ENVELOPE ID:

S1lrgwDqs-g-BJMIGDW5jWe

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Kolla Trädgård.pdf

2 pages

SHA-512:

d3a7976bc8bad1ca6cbe00edeac8dc1e8c7d32be5bb47e
faa1e94072cedf4294178d68113b26f2f35396195d29d1
adc0b9d0bc9b4423ce964242a61c55e1f0cc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	02.04.2026 10:01	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	02.04.2026 10:00	Low	IP: 208.56.29.91

* 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



PAeS
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