

**Brf Kringalles 4**

**Org. nr 769622-2889**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret**

**2025-01-01 – 2025-12-31**

Sid 2-3	Förvaltningsberättelse
Sid 4	Resultaträkning
Sid 5-6	Balansräkning
Sid 7	Kassaflödesanalys
Sid 8-10	Tilläggsupplysningar/noter
Sid 10	Underskrifter

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kringalles 4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 18 mars 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lerum 18 mars 2026



Thor Garn

**Brf Kringalles 4**

Org.nr 769622-2889

**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kringalles 4 får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2025-01-01 – 2025-12-31.

***Föreningen allmänt***

Föreningen registrerades 2010-11-05 och samtidigt registrerades föreningens stadgar hos Bolagsverket. I maj 2025 uppdaterades stadgarna enligt Bostadsrätternas mall med vissa ändringar/tillägg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen innehar en uppdaterad underhållsplan.

**Flerårsöversikt**

Framtida underhåll sker i föreningens regi och av föreningens medlemmar. Årsavgiften för 2026 kommer att beslutas på kommande årsstämma.

**Föreningens administration*****Årsstämma och Föreningens styrelse***

Föreningen har efter årsstämma 2025-03-06 och påföljande styrelsekonstituering 2025-05-11 haft följande sammansättning.

Thor Garn	ordförande
Tommy Johansson	ledamot
Gun-Lis Andersson	ledamot
Elisabeth Byström	ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen, firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit fyra protokollförda styrelsemöten.

***Revisor***

Anita Ericsson

**Brf Kringalles 4**

Org.nr 769622-2889

**Fastigheterna**

Föreningen äger och förvaltar sedan 2013-10-01 fastigheterna Lerum Torp 1:389 och Lerum Torp 1:598 med adress Kring Alles väg 14, Lerum. Fastigheterna utgörs av 2 bostadshus med 2 bostadsrätter vardera. I varje hus finns även ett teknikrum på 12 kvm. Bostadsrätterna har en boyta på 108 kvm vardera, totalt 432 kvm. Till varje bostadsrätt hör ett garage och ett förråd i källarplan samt tomtmark på totalt 2 310 kvm. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar AB.

**Verksamhet fram t o m 2025-12-31**

Målningsarbetet har fortskridit under 2025 och ska slutföras under 2026. Målningen utförs av föreningens medlemmar.

Raset under föregående år är åtgärdat men föreningen har en del utestående ersättningsanspråk som kvarstår.

Föreningens medlemmar har genomfört två gemensamma städ/arbetsdagar, en på våren och en på hösten.

Ny bostadsrättshavare valdes in som ledamot i styrelsen.

Vid årsstämman beslutades att månadsavgiften höjs till 7.500 kr fr o m april 2025.

**Ekonomi****Nyckeltal**

Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt utgör	533 kr
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt utgör	4 789 kr
Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	156 kr
Räntekänslighet	9,0
Energikostnad per kvm (inkl hushållsel och vatten för bostadsrätter)	153 kr
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	100

**Förslag till disponering av årets resultat**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 618 533
Årets resultat	-23 576
Reservering till fond för yttre underhåll	<u>-29 088</u>
Summa balanserat resultat	-2 671 197
Balanseras i ny räkning	-2 671 197

I övrigt hänvisas till följande resultat- o balansräkning, samt de medföljande tilläggsupplysningarna.

## Brf Kringalles 4

Org.nr 769622-2889

## RESULTATRÄKNING 2025-01-01 -- 2025-12-31

## Intäkter, fastighetsförvaltning

	2025	2024
Årsavgifter	345 600	302 400

## Kostnader, fastighetsförvaltning

Driftskostnader	<i>Not 1</i>	-131 270	-115 009
Övriga externa kostnader	<i>Not 2</i>	- 68 605	- 140 798
Avskrivningar byggnader	<i>Not 3</i>	-50 812	-50 812
Avskrivningar inventarier	<i>Not 3</i>	-31 393	-31 393
<i>Resultat fastighetsförvaltning</i>		<i>63 520</i>	<i>- 35 612</i>

## Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter		6 241	7 462
Räntekostnader		<u>-93 337</u>	<u>-139 664</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-87 096</i>	<i>-132 202</i>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-23 576</b>	<b>-167 814</b>

Brf Kringalles 4

Org.nr 769622-2889

**BALANSRÄKNING 2025-12-31****TILLGÅNGAR**

<b>Anläggningstillgångar</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<i>Not 3</i>		
Byggnader och mark		13 829 086	13 879 898
Maskiner, inventarier		<u>44 695</u>	<u>76 088</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 873 781</b>	<b>13 955 986</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 873 781</b>	<b>13 955 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	<i>Not 4</i>	<u>4 304</u>	<u>4 183</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 304</b>	<b>4 183</b>
<b>Bank</b>			
Bankkonton	<i>Not 5</i>	<u>267 344</u>	<u>285 536</u>
<b>Summa bank</b>		<b>267 344</b>	<b>285 536</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>271 648</b>	<b>289 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 145 429</b>	<b>14 245 705</b>

## Brf Kringalles 4

Org.nr 769622-2889

**BALANSRÄKNING 2025-12-31**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 464 000	13 464 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	<u>213 576</u>	<u>184 488</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 677 576</b>	<b>13 648 488</b>
<b>Fritt Eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 618 533	-2 421 631
Årets resultat		<u>- 52 664</u>	<u>- 196 902</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 671 197</b>	<b>-2 618 533</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 006 379</b>	<b>11 029 955</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	Not 7	<u>3 103 550</u>	<u>3 111 550</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 103 550</b>	<b>3 111 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	35 500	34 200
Leverantörsskuld, reserverad		<u>0</u>	<u>70 000</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 500</b>	<b>104 200</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 145 429</b>	<b>14 245 705</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Uttagen fastighetsinteckning 7 500 000 kr		7 500 000	7 500 000

## Brf Kringalles 4

Org.nr 769622-2889

**KASSAFLÖDESANALYS 2025**

<b>Löpande verksamhet</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultat efter finansiella poster	-23 576	-167 814
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	82 205	82 205
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<b>58 629</b>	<b>-85 609</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-121	-263
Ökning (+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	-68 700	67 000
Ökning (-)/minskning(+) av inventarier	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-10 192</b>	<b>-18 872</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	-8 000	-8 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-8 000</b>	<b>-8 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-18 192</b>	<b>-26 872</b>

## Brf Kringalles 4

Org.nr 769622-2889

## Noter

**Not 1 Driftskostnader**

	2025	2024
El, vatten o avlopp, sophämtning samt övriga driftskostnader	119 633	106 464
Utrustning fastigheter	0	4 459
Trädgårdsanläggning o skötsel	<u>11 637</u>	<u>4 086</u>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>131 270</b>	<b>115 009</b>

**Not 2 Övriga externa kostnader**

Övriga arbeten	50 247	125 655
Försäkring	11 647	11 173
Administrativa kostnader (bl a bankkostnader, Bostadsrätterna och nytt bokföringssystem)	<u>6 711</u>	<u>3 970</u>
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>68 605</b>	<b>140 798</b>

**Not 3 Anläggningstillgångar****Byggnader**

Akkumulerat anskaffningsvärde	14 645 000	14 645 000
varav inventarier	<u>-180 000</u>	<u>-180 000</u>
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>14 465 000</b>	<b>14 465 000</b>
Akkumulerade avskrivningar	-585 102	-534 290
Årets avskrivningar *)	<u>-50 812</u>	<u>-50 812</u>
	-635 914	-585 102
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 829 086</b>	<b>13 879 898</b>

\*) 0,5% av byggnadernas andel av taxeringsvärdet x 14 465 000

**Brf Kringalles 4**

Org.nr 769622-2889

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Byggnader	9 696 000	9 696 000
Mark	<u>4 105 000</u>	<u>4 105 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>13 801 000</b>	<b>13 801 000</b>

**Maskiner och inventarier**

Anskaffningsvärde	276 965	276 965
Ackumulerade avskrivningar	-200 877	-169 484
Årets avskrivningar	<u>-31 393</u>	<u>-31 393</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>44 695</b>	<b>76 088</b>

**Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Fastighetsförsäkring	<u>4 304</u>	<u>4 183</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter</b>	<b>4 304</b>	<b>4 183</b>

**Not 5 Bankkonton**

Länsförsäkringar Bank, rörelsekonto	116 427	38 815
Collector	<u>150 917</u>	<u>246 721</u>
<b>Summa banktillgodohavande</b>	<b>267 344</b>	<b>285 536</b>

**Not 6 Fond för yttre underhåll**

Ackumulerad avsättning	184 488	155 400
Årets avsättning (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde)	<u>29 088</u>	<u>29 088</u>
<b>Summa avsättning till underhållsfond</b>	<b>213 576</b>	<b>184 488</b>

**Not 7 Fastighetslån**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Länsförsäkringar Bank nr 9029-56 90447	rörlig		1 601 550	0
Länsförsäkringar Bank nr 9029-56 90625	rörlig		<u>1 502 000</u>	8 000
<b>Summa fastighetslån</b>			<b>3 103 550</b>	

**Brf Kringalles 4**

Org.nr 769622-2889

<u>Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	2025	2024
Ränta fastighetslån	5 500	9 000
Hysesavgifter för januari	30 000	25 200
Reserverad leverantörsskuld	<u>0</u>	<u>70 000</u>
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>35 500</b>	<b>104 200</b>

Styrelsen är överens om innehållet i årsredovisningen som gjordes klar 2026-01-21.

26-01-23

Datum, Thor Garn (ordförande)

23/1-26 Gun-Lis Andersson

Datum, Gun-Lis Andersson

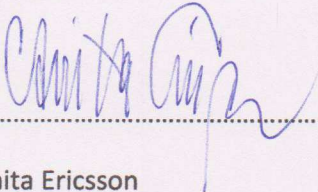
26-01-24

Datum, Tommy Johansson

26-01-24 Elisabeth Byström

Datum, Elisabeth Byström

Jag, Anita Ericsson är vald revisor i BRF Kringalles 4 och har lämnat min revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Revisionsberättelsen lämnades 2026-01-31.



Anita Ericsson

## Bokslutsdispositioner 2025-12-31

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Avsättning för kommande ränta, banklån<br>Avser ränta för december månad, uppskattat belopp   | 5 500 kr  |
| 2. Förutbetalda försäkringspremie, betald till 26-04-30<br>$12\,913/12 = 1\,076$ kr x 4 månader  | 4 304 kr  |
| 3. Avskrivning byggnader 0,5% av byggnadernas andel av taxeringsvärdet<br>x anskaffningsvärdet $(9\,696\,000/13\,801\,000 \times 14\,465\,000) \times 0,5\%$ | 50 812 kr |
| 4. Avskrivning inventarier 180 000 kr avskrivs på 15 år<br>och 96 965 kr avskrivs på 5 år  | 31 393 kr |
| 5. Avsättning till fond för yttre underhåll 0,3 % av taxeringsvärdet<br>$9\,696\,000 \times 0,3\%$   | 29 088 kr |

<b>Förenklad bokslut</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hysesintäkter	345 600	302 400
Bankränta	6 241	7 463
Fasta kostnader (el, va, renhållning, räntor, försäkring)	-210 751	-249 926
Rörliga kostnader *)	-82 461	-145 545
SUMMA	58 629	-85 609

*Amorteringar och avskrivningar är inte inräknade!!*

\*) I 2025 års rörliga kostnader ingår den extraordinära kostnaden för raset med 33.026 kr (70.000 kr belastade förra årets resultat så totalt har det kostat oss 103.026 kr). Kostnaden för planerat underhåll (målning) blev 9.425 kr. Övriga rörliga kostnader är OVK-kontrollen, spolning av RagnSells, arbeten och material till vildsvinsstaket och sopställplatsen samt cortenplåt runt planteringar. Plantering i trädgården samt häckklippning och kantklippning. Kostnader för registrering hos Bolagsverket, bankkostnad, nytt bokföringssystem och avgifter till Bostadsrätterna.

## Revisionsberättelse.

Jag, Anita Ericsson, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Kringalles 4, organisationsnummer 769622-2889.

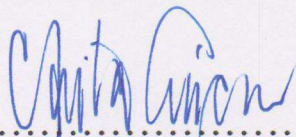
För räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lerum 2026-01-31



.....  
Anita Ericsson