

# Årsredovisning 2025

Brf Jogga

769640-6441



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Jogga

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. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-30 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
Kryssmasten 10	2023	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 5 268 kvm och 2 lokaler om 92 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 602 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jawid Safa	Ordförande
Katerina Liljegren	Suppleant
Danyal Iqbal	Styrelseledamot
Labeata Shala	Styrelseledamot
Leila Melcher	Styrelseledamot
Nhat Anh Linh	Styrelseledamot

### Valberedning

Henric Bengtsson Landström och Thomas Olsson

### Firmateckning

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

## Revisorer

Andrea Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Bilpool, cykelpool	Our Green Car AB
Bredband, TV, telefoni, porttelefoner	Tele2 AB
Dörrautomatik	Lås & Larm AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Elbilsladdning	Aneo Mobility Sweden AB
Entrémattor, mattvätt	Hr Björkmans Entrémattor
Insamling av källsorterat avfall (plast, papper, glas, metall) & tidningar	Stena recycling AB
Insamling av restavfall & matavfall. Vatten och avlopp.	VA syd AB
Lås & larm	Lås & Larm AB
Serviceavtal för hissar	Kone AB
Teknisk förvaltning	Hagtorn Fastighetservice AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kryssmasten: GA:9, GA:10, GA:11

Samfälligheten förvaltar - Kryssmasten GA:9 bestående av kommunikationsyta. Deltagande fastigheter Kryssmasten 8, 9, 10 samt 12.

Andelstal 2/7 andelar - Kryssmasten GA:10 bestående av underjordiskt garage. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9, 10 samt 12.

Andelstal 26/57 andelar. - Kryssmasten GA:11 bestående av innergård, undercentral, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dräningsledningar. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9, 10 och 12. Andelstal 89/193 andelar.

## Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har Brf Jogga arbetat med att ta fram en underhållsplan som kommer att sträcka sig från 2026-2075.

Brf Jogga tog beslut under 2025 att installera fler laddstolpar i garaget.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Bundit om två delar av lånet på 2 respektive 3 år till lägre ränta. 2,770% respektive 2,840% från 2025-06-01.

Höjt amorteringen av förenings lån.

Styrelsen beslutade under 2025 att inte höja årsavgiften för 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 2%.

### Förändringar i avtal

Nya avtal: Aneo Mobility Sweden AB.

Nytt försäkringsbolag fr o m 2025-01-01: gruppförsäkring i Folksam via Bostadsrätterna/Söderberg & Partners.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 584 984	3 509 075	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 100 206	-1 291 238	-	-
Soliditet (%)	75	75	36	-
Yttre fond	45 896	22 948	-	-
Taxeringsvärde	206 518 000	52 000 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1063	662	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,0	100,0	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 873	14 974	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 868	14 717	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	191	125	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	44	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	43	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	27	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	115	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,99	20,12	-	-

**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 (totalt 291 710 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.

## Uppllysning vid förlust

År 2025 har Brf Jogga haft ett negativt resultat, dvs -2 329 452 kr, och det beror på de höga avskrivningar föreningen gör varje år. Avskrivningarna för år 2025 var -3 360 972 kr. År 2025 amorterade föreningen 532 288 kr på sina lån och föreningens likvida medel har ökat med ytterligare 1 040 592 kr. Det innebär att föreningen hade ett sparande om 293 kr per kvm (sparandet för år 2024 var 307 kr per kvm). Brf Jogga har för avsikt att behålla ungefär samma sparande för kommande år för att kunna finansiera framtida underhåll och löpande kostnader. Detta ska finansieras genom omförhandling av räntor på föreningens lån, (förhoppningsvis) sänkta leverantörskostnader eller höjda årsavgifter successivt.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	245 025 000	-	-	245 025 000
Fond, yttre underhåll	22 948	-	22 948	45 896
Balanserat resultat	0	-1 291 238	-22 948	-1 314 186
Årets resultat	-1 291 238	1 291 238	-2 100 206	-2 100 206
<b>Eget kapital</b>	<b>243 756 710</b>	<b>0</b>	<b>-2 100 206</b>	<b>241 656 504</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 314 186
Årets resultat	-2 100 206
<b>Totalt</b>	<b>-3 414 392</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	158 040
Balanseras i ny räkning	-3 572 432
	<b>-3 414 392</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	6 584 984	3 509 075
Övriga rörelseintäkter	3	332 754	2 016
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 917 738</b>	<b>3 511 091</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 499 469	-895 660
Övriga externa kostnader	8	-260 822	-104 847
Personalkostnader	9	-162 171	-22 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 360 972	-1 960 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 283 434</b>	<b>-2 983 095</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>634 304</b>	<b>527 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		388	7 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 734 897	-1 826 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 734 509</b>	<b>-1 819 235</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 100 206</b>	<b>-1 291 238</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 100 206</b>	<b>-1 291 238</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	318 973 461	322 334 433
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>318 973 461</b>	<b>322 334 433</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>318 973 461</b>	<b>322 384 433</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		146 163	204 472
Övriga fordringar	14	3 174 800	1 880 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	257 707	274 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 578 669</b>	<b>2 359 864</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 578 669</b>	<b>2 359 864</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>322 552 130</b>	<b>324 744 297</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		245 025 000	245 025 000
Fond för yttre underhåll		45 896	22 948
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>245 070 896</b>	<b>245 047 948</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 314 186	0
Årets resultat		-2 100 206	-1 291 238
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 414 392</b>	<b>-1 291 238</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>241 656 504</b>	<b>243 756 710</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	58 751 636	39 302 568
Övriga långfristiga skulder		30 150	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 781 786</b>	<b>39 302 568</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 597 788	39 579 144
Leverantörsskulder		160 908	337 387
Skatteskulder		322 940	0
Övriga kortfristiga skulder		826 543	892 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 205 661	876 420
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 113 840</b>	<b>41 685 019</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>322 552 130</b>	<b>324 744 297</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>634 304</b>	<b>527 996</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 360 972	1 960 567
	<b>3 995 276</b>	<b>2 488 563</b>
Erhållen ränta	388	7 702
Erlagd ränta	-2 767 736	-1 554 519
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 227 927</b>	<b>941 747</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-178 214	142 277 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	443 016	1 833 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 492 730</b>	<b>145 052 980</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-50 319 346
Avyttring av finansiella tillgångar	50 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>50 000</b>	<b>-50 319 346</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	92 372 948
Uptagna lån	0	79 020 000
Amortering av lån	-532 288	-138 288
Förändring av checkräkningskredit	0	-269 570 105
Depositioner	30 150	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-502 138</b>	<b>-98 315 445</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 040 592</b>	<b>-3 581 811</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 506 138</b>	<b>5 087 949</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 546 730</b>	<b>1 506 138</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Jogga 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.

#### 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	0,83 %
Stamledning Värme	1,67 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	6,67 %
Restpost	0,83 %

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	5 179 862	2 996 162
Hysesintäkter, lokaler	170 880	0
Hysesintäkter, p-platser	312 000	180 000
Kabel-TV/Bredband	130 174	72 964
El	294 654	33 686
Övriga intäkter	87 334	54 394
Värme	410 080	171 869
<b>Summa</b>	<b>6 584 984</b>	<b>3 509 075</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	16
Övriga intäkter	332 756	2 000
<b>Summa</b>	<b>332 754</b>	<b>2 016</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 818	25 743
Städning	74 178	40 797
Besiktning och service	109 157	45 439
Snöskottning	27 065	0
<b>Summa</b>	<b>255 218</b>	<b>111 979</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	7 638	0
Dörrar och lås/porttele	3 673	0
VA	0	3 681
Ventilation	6 801	0
Hissar	64 625	0
Garage och p-platser	750	1 576
<b>Summa</b>	<b>83 487</b>	<b>5 257</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	351 436	236 048
Uppvärmning	833 389	232 628
Vatten	387 232	147 226
Sophämtning	35 780	14 508
<b>Summa</b>	<b>1 607 836</b>	<b>630 410</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 660	56 426
Bredband	560	963
Bredband/Kabeltv	129 685	74 864
Samfällighet	24 083	15 761
Fastighetsskatt	322 940	0
<b>Summa</b>	<b>552 928</b>	<b>148 014</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	616
Övriga förvaltningskostnader	126 759	53 424
Juridiska kostnader	8 749	0
Revisionsarvoden	23 938	-8 329
Ekonomisk förvaltning	101 376	59 136
<b>Summa</b>	<b>260 822</b>	<b>104 847</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	15 109
Övriga arvoden	5 800	0
Sociala avgifter	38 771	6 912
<b>Summa</b>	<b>162 171</b>	<b>22 021</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 734 754	1 826 937
Övriga räntekostnader	143	0
<b>Summa</b>	<b>2 734 897</b>	<b>1 826 937</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	324 295 000	0
Årets inköp	0	324 295 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>324 295 000</b>	<b>324 295 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 960 567	0
Årets avskrivning	-3 360 972	-1 960 567
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 321 539</b>	<b>-1 960 567</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>318 973 461</b>	<b>322 334 433</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 421 238</i>	<i>80 421 238</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	147 078 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	59 440 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>206 518 000</b>	<b>52 000 000</b>

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	273 975 654
Årets investeringar	0	53 363 837
Omfört till Byggnad	0	-327 339 491
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	0	50 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	326	0
Övriga fordringar	52 490	0
Nabo Klientmedelskonto	2 538 966	1 498 436
Borgo	7 764	7 702
Redovisningskonto moms	575 254	374 439
<b>Summa</b>	<b>3 174 800</b>	<b>1 880 577</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 951	224 854
Försäkringspremier	25 578	24 492
Bredband	0	125
Förvaltning	28 178	25 344
<b>Summa</b>	<b>257 707</b>	<b>274 815</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-06-01	2,84 %	19 685 856	19 720 428
Stadshypotek	2027-06-01	2,77 %	19 685 856	19 720 428
Stadshypotek	2026-06-01	3,86 %	19 390 356	19 720 428
Stadshypotek	2027-06-01	3,75 %	19 587 356	19 720 428
<b>Summa</b>			<b>78 349 424</b>	<b>78 881 712</b>
Varav kortfristig del			19 597 788	39 579 144

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 966 544 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 098	0
El	42 479	43 218
Uppvärmning	108 038	92 145
Utgiftsräntor	239 579	272 418
Vatten	250 154	0
Sociala avgifter	10 808	0
Förutbetalda avgifter/hyror	487 505	468 639
<b>Summa</b>	<b>1 205 661</b>	<b>876 420</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 020 000	79 020 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Ett nytt försäkringsavtal ska tecknas då det nuvarande löper ut 2026-04-30. Styrelsen ska ha omförhandlat räntan på en av föreningens lånedelar som löper ut 2026-06-01. Vidare ska en del av föreningens sparande ha placerats i bundna placeringar för att stärka föreningens ekonomi, vilket ger avkastning utan risk för kapitalförlust. Styrelsen avser även att löpande placera en del av föreningens likvida medel i bundna placeringar.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Malmö

---

Danyal Iqbal  
Styrelseledamot

---

Jawid Safa  
Ordförande

---

Labeata Shala  
Styrelseledamot

---

Leila Melcher  
Styrelseledamot

---

Nhat Anh Linh  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 19:52

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.04.2026 12:04

**DOCUMENT ID:**

r1ZFHNEAhWx

**ENVELOPE ID:**

BJgOSV4Cn-e-r1ZFHNEAhWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Jogga, 769640-6441 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

d44a81cc1c43bdb03aee3877c4629f81c8f6b6b8f28a2079165435766f3035b98b7e8ab3c1be5fb257698ee93e5caa5c40d1244b65f97ca050b4a6d0d7328c82

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. <b>Jawid Safa</b> jawid.safa@icloud.com	 <b>Signed</b> Authenticated	16.04.2026 17:08 16.04.2026 17:07	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 90.129.109.191
2. <b>LABEATA SHALA</b> labeata.shala@gmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	16.04.2026 18:00 16.04.2026 16:18	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 94.191.136.102
3. <b>LEILA MELCHER</b> leila.melcher@hotmail.se	 <b>Signed</b> Authenticated	16.04.2026 18:16 16.04.2026 18:12	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 90.129.115.175
4. <b>MUHAMMED DANYAL IQ BAL</b> daniel__1993@hotmail.co m	 <b>Signed</b> Authenticated	16.04.2026 18:27 16.04.2026 12:15	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 78.71.236.49
5. <b>Nhat Anh Linh</b> anh_linh81@hotmail.com	 <b>Signed</b> Authenticated	16.04.2026 18:27 16.04.2026 18:23	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 188.151.134.23
6. <b>ANDRÉA ÅKESSON</b> andrea.akesson@azets.c om	 <b>Signed</b> Authenticated	20.04.2026 19:52 20.04.2026 19:51	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 208.56.29.83

\* 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 Bostadsrättsförening Jogga, org.nr 769640-6441.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Jogga för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 19:52

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.04.2026 12:04

**DOCUMENT ID:**

S1KHN4C3Zg

**ENVELOPE ID:**

ByGdr4NChWe-S1KHN4C3Zg

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Jogga 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

117aefa95aa743f328ec813397fdac51dd58d0b6b1ca4d5c2fdb0894c8121ed2ce8abb5988de996d3c5caafa0dc5a8bb5cef6e4ae6432e9325cc7ad5a3c59529

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	20.04.2026 19:52	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	20.04.2026 19:51	Low	IP: 208.56.29.83

\* 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