

Årsredovisning 2025

Brf Kolonivägen 7

787500-0866



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonivägen 7

Styrelsen upprättat 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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 Hudiksvall .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-11-05 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Gävleborg

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 596 kvm. Byggnadernas totalyta är 633 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Joakim Pettersson	Ordförande
Assanee Norberg	Styrelseledamot
Lars Andreas Bosson	Styrelseledamot

Valberedning

Sylvia Guyierrez

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Tommy Philström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2022 • Nytt tak

Övrig verksamhetsinformation

Vi ska borra för bergvärme 2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt bättre lån från Swedbank.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 12 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 11 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	415 908	412 249	435 725	411 000
Resultat efter fin. poster	-26 880	-7 883	47 758	99 000
Soliditet (%)	50	74	77	75
Taxeringsvärde	6 025 000	5 581 000	5 581 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	689	734	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	99,6	99	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 417	733	803	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 275	733	803	-
Sparande / kvm totalyta, kr	103	66	160	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	25	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	238	274	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	65	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	318	364	243	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	6,75	4,80	-
Räntekänslighet (%)	3,51	1,06	1	-

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 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.

Uppllysning vid förlust

Vi har haft några dyra underhåll och att fjärrvärmerna har blivit mycket dyrare.

Vi har pratat om en hyreshöjning, oklart hur stor den blir.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	41 600	-	-	41 600
Upplåtelseavgifter	98 514	-	-	98 514
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Reservfond	17 000	-	-	17 000
Balanserat resultat	1 416 710	-7 886	-	1 408 824
Årets resultat	-7 886	7 886	-26 880	-26 880
Eget kapital	1 565 939	0	-26 880	1 539 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 408 824
Årets resultat	-26 880
Totalt	1 381 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 381 945
	1 381 945

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	415 908	412 249
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-0
Summa rörelseintäkter		415 907	412 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-314 773	-278 810
Övriga externa kostnader	9	-58 026	-43 715
Personalkostnader	10	2 628	-26 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-47 363	-47 220
Summa rörelsekostnader		-417 533	-396 029
RÖRELSERESULTAT		-1 626	16 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 794	6 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-28 048	-31 018
Summa finansiella poster		-25 254	-24 106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 880	-7 886
ÅRETS RESULTAT		-26 880	-7 886

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	1 524 612	1 566 372
Maskiner och inventarier	13	0	5 603
Summa materiella anläggningstillgångar		1 524 612	1 571 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 524 612	1 571 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 459	0
Övriga fordringar	14	682	1 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 420	52 945
Summa kortfristiga fordringar		74 561	54 059
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 470 681	499 037
Summa kassa och bank		1 470 681	499 037
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 545 242	553 096
SUMMA TILLGÅNGAR		3 069 854	2 125 071

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 114	140 114
Uppskrivningsfond		17 000	17 000
Summa bundet eget kapital		157 114	157 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 408 824	1 416 710
Årets resultat		-26 880	-7 886
Summa fritt eget kapital		1 381 945	1 408 824
SUMMA EGET KAPITAL		1 539 059	1 565 939
Avsättningar			
Avsättningar		30 099	41 327
Summa avsättningar		30 099	41 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 440 332	0
Summa långfristiga skulder		1 440 332	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	437 000
Leverantörsskulder		6 963	16 775
Skatteskulder		1 037	2 970
Övriga kortfristiga skulder		0	95
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	52 364	60 965
Summa kortfristiga skulder		60 364	517 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 069 854	2 125 071

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 626	16 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	47 363	47 220
	45 737	63 440
Erhållen ränta	2 794	6 912
Erlagd ränta	-33 180	-25 886
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 351	44 466
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 502	-23 237
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 537	71 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31 688	92 434
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 090 350	20 000
Amortering av lån	-1 087 018	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 003 332	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	971 644	52 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	499 037	446 603
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 470 681	499 037

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonivägen 7 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.

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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,27 %
Yttertak	1,27 %
Fasader	7,61 %
Balkonger	7,61 %
Fönster	7,61 %
Stamledningar VA	2,54 %
Stamledningar Värme	3,81 %
Styr & övervakning	5,08 %
El	3,81 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	410 400	410 400
Hysesintäkter, p-platser	4 800	4 800
Övriga intäkter	708	-2 951
Summa	415 908	412 249

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	-0
Summa	-1	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	0	6 500
Snöskottning	15 228	22 480
Summa	15 228	28 980

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 000	0
Värme	1 525	0
El	0	999
Summa	3 525	999

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	45 000	0
Summa	45 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	15 048	14 845
Uppvärmning	150 657	163 416
Vatten	35 535	38 742
Sophämtning	15 163	12 699
Summa	216 403	229 702

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	16 808	0
Fastighetsskatt	17 809	19 129
Summa	34 617	19 129

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 539	95
Övriga förvaltningskostnader	21 235	17 368
Ekonomisk förvaltning	26 252	26 252
Summa	58 026	43 715

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	-2 000	20 000
Sociala avgifter	-628	6 283
Summa	-2 628	26 283

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	28 018	30 836
Övriga räntekostnader	30	182
Summa	28 048	31 018

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 057 529	2 057 529
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 057 529	2 057 529
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-491 157	-450 417
Årets avskrivning	-41 760	-40 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-532 917	-491 157
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 524 612	1 566 372
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 561 000	4 270 000
Taxeringsvärde mark	1 464 000	1 311 000
Summa	6 025 000	5 581 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	129 600	129 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 600	129 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-123 997	-117 517
Årets avskrivning	-5 603	-6 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-129 600	-123 997
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	5 603

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	682	1 114
Summa	682	1 114

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	34 600	16 808
Förvaltning	7 490	7 807
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 330	28 330
Summa	70 420	52 945

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2024-10-02	5,62 %		437 000
Hälsingland sparbank	2028-08-07	3,85 %	1 440 332	
Summa			1 440 332	437 000
Varav kortfristig del			0	437 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 440 332 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
El	1 291	485
Uppvärmning	16 473	18 120
Utgiftsräntor	0	5 132
Sociala avgifter	0	628
Förutbetalda avgifter/hyror	34 600	34 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 000
Summa	52 364	60 965

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kolonivägen 7 , org.nr 787500-0866 år 2025

Vid granskning av Kolonivägen 7, räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 1/1 2025- 31/12 2025, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Datum Ort
2/2 2026 Hudiksvall



Förtroendevald revisor Tommy Pihlström

Underskrifter


Årsredovisningens innehåll beslutades den XXXX-XX-XX (datum sätts efter att årsredovisningen är reviderad).

Hedlövsvall, 2026-03-09

Ort och datum



Leif Joakim Pettersson
Ordförande

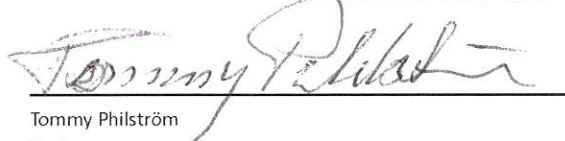


Assanee Norberg
Styrelseledamot



Lars Andreas Bosson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-02



Tommy Philström
Revisor