



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolla Äng

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 1:28	1992	Kungsbacka
Kolla 1:29	1992	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992-1993 och värdeåret är 1993.

Föreningen har 93 bostadsrätter (varav 50 lägenheter i flerbostadshus och 43 är småhus) med bostadsrätt. Dessutom finns en föreningslokal. Byggnadernas totalyta är 9253 kvm varav 8 966 m² utgör boyta.

Styrelsens sammansättning

Göran Leonardsson	Ordförande
Peter Troedson	Styrelseledamot
Boel Forsberg	Styrelseledamot
Håkan Karlsson	Styrelseledamot
Katarina Ingrid Dahlgren	Styrelseledamot
Marie Engborg	Styrelseledamot
Ronny Corneliusson	Styrelseledamot

Valberedning

Börje Holmgren (Sammankallande)

Helena Ferm

Firmateckning

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

Revisorer

Karl Ekman Extern revisor Kungsbron Borevision
Tomas Nilsen Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Förbättrad områdesskyltning - Skyltning parkeringar
Översyn av ventilationsanläggning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Service och optimering
- 2019** ● Justering av beslag till dörrar och fönster - Översyn och justering i alla lägenheter samt portar i gemensamma garage
Laddplatser för elbilar - Etapp 1 (4 st laddplatser)
Förbättring av planteringar - Täckbark i föreningens gemensamma häckar och rabatter
- 2020** ● Energideklaration - Uppdaterad energideklaration av lägenheter
Rengöring av yttertak - Borttagning av mossor och algbehandling
Renovering av lekplats, etapp 1 - Byte av gungor och lekutrustning på stora lekplatsen, Lokes väg (norra)
- 2021** ● Fasadenovering - Avgränsad omfogning av ett mindre antal (4 st) fasader
Renovering av föreningslokal - Förstudie avseende förutsättningar, framtagning av arkitekturritningar samt inlämning av bygglov
Spolning av avloppstammar - Alla lägenheter
Uppdatering av underhållsplan - Uppdatering av underhållsplan (30 år)
Byte soprumsdörrar - Byte av dörrar (10 st) till alla soprum och till 4 st förråd
- 2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Åtgärder och justeringar utifrån behov
Renovering av föreningslokal - Invändig målning/byte av ytskikt. Renovering av tvättstuga, pentry och wc. Inrätta ny gästlägenhet.
Renovering av sitt/lekplatser, etapp 2 - Lilla lekplatsen Lokes väg (norra), Munins väg och Frejas väg
Laddplatser för elbilar - Etapp 2 (ytterligare 4 st laddplatser)
- 2023** ● Renovering av föreningslokal, inklusive ny gästlägenhet, slutförd
- 2024** ● Renovering av sitt/lekplatser, etapp 3 - Lokes väg (södra) och Hugins väg
- 2025** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) - Åtgärder och justeringar utifrån behov
Rensning av ventilationskanaler - Alla lägenheter

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn av utomhusarmaturer - Byte av tak/väggarmaturer efter behov
Fönster och balkong/altandörrar - Alla lägenheter, översyn och justering
- 2026-2027** ● Målning av bostadshus - Trädetaljer fasader
Målning av gårdshus- Förråd och garagebyggnader
- 2028** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) - Åtgärder och justeringar utifrån behov
- 2030** ● Värmesystem - Översyn och byte av cirkulationspump värme (undercentral)
Byte Armaturer utemiljö 50%
Energideklaration
Översyn och justering lägenhetsdörrar
Tegelfasad- Översyn och omfogning efter behov

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC)
El	Skellefteå Kraft
Elnät	EON
Fastighetsskötsel	Kungsrikets fastighetsservice
Fjärrvärme	Statkraft
Försäkringar	Länsförsäkringar Halland
Kabel-TV och Bredband	Tele2
Renhållning	Ragn-Sells
Revisionsbyrå	Kungsbron Borevision
Snöröjning	Farmartjänst Kungsbacka

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter:

- För 2025 höjdes månadsavgiften med 6,5%. Dessutom höjdes garage, carportar och p-platser med 6,5 %
- För 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av månadsavgiften för lägenheter med 3,5%. Ingen höjning för garage, carportar och p-platser
- Avgiftshöjningarna för 2026 motiveras främst av ökade driftskostnader (ffa taxebundna kostnader)

Föreningens bolån:

- Vid årets slut (2025-12-31) uppgick det totala lånebeloppet till 63,750 miljoner kr
- Under 2025 har föreningen amorterat 1 miljon kr
- För 2026 förutses räntekostnaderna ligga kvar på ungefär samma nivå som 2025

K3 redovisning:

- Från 2025 tillämpas K3 regelverket fullt ut för föreningens ekonomiska redovisning
- Störst påverkan har det på avskrivning av föreningens byggnader med övergång till komponentindelning, dvs att byggnadernas olika delar (stomme, tak, fasader, fönster mm) delas upp och får olika avskrivningstider kopplat till förväntad livslängd och föreslagna åtgärder i föreningens underhållsplan
- Då avskrivningstiderna blir generellt kortare med K3 (jämfört med tidigare K2) ökar det årliga avskrivningsbeloppet, som redovisas som en kostnad, i det bokförda resultatet
- En annan konsekvens av övergången till K3 är att en tidigare nedskrivning av värdet på föreningens byggnader, med ca 29,5 miljoner kr (som gjordes på 1990-talet), nu måste återföras
- Återföring får två motverkande effekter som ger både +/- på kort och lång sikt
- På kort sikt återförs 29,5 miljoner kr som ett redovisat engångsbelopp (i resultaträkningen) och bidrar till ett mycket kraftigt positivt resultat för 2025
- På lång sikt bidrar det återförda byggnadsvärdet till ökad avskrivning då det ska adderas vid beräkningen av den årliga K3-avskrivningen
- De ovanstående K3-anpassningarna som gjorts i redovisning för 2025 leder också till att en del nyckeltal kan bli missvisande mot tidigare och närmast kommande år

Sammantaget är dessa förändringar (ökat byggnadsvärde och årlig avskrivningstakt) främst en redovisningsteknisk effekt som inte behöver påverka föreningens underliggande ekonomi för att hantera den löpande verksamheten då den viktigaste aspekten "kassaflödet" inte påverkas av ökad avskrivning. Det krävs dock att föreningen framgent har god ordning på ekonomin och underhållsbehovet. På längre sikt kan dock även avgifter behöva höjas för att motverka den negativa påverkan som ökade avskrivningar har på bokfört resultat.

Förändringar i avtal

Elavtal:

- Nytt avtal med Skellefteå Kraft, 3 års bundet elpris under perioden 2025-10-01 till 2028-09-30

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 147 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 084 552	7 551 293	7 260 192	7 011 281
Resultat efter fin. poster	28 949 789	468 198	-1 039 789	246 351
Soliditet (%)	44	26	25	26
Yttre fond	9 007 490	9 213 847	9 046 411	9 101 254
Taxeringsvärde	180 459 000	184 116 000	178 042 000	169 262 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	792	761	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	94,0	92,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 110	7 222	7 277	7 340
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 890	6 998	7 052	7 092
Sparande / kvm totalyta, kr	175*	189	194	299
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	49	42	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	133	96	72
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	47	45	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	229	183	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	2,80	2,03	1,00
Räntekänslighet (%)	8,43	9,12	9,56	-

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.

* 2025 återfördes nedskrivningen till resultatet vilket påverkar nyckeltalet. Eftersom det är en engångsförteelse räknas den bort när sparandet räknas fram.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 776 846	-	-	7 776 846
Fond, yttre underhåll	9 213 847	-290 697	84 340	9 007 490
Balanserat resultat	5 829 891	758 895	-84 340	6 504 445
Årets resultat	468 198	-468 198	28 949 789	28 949 789
Eget kapital	23 288 781	0	28 949 789	52 238 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 588 785
Årets resultat	28 949 789
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 340
Totalt	35 454 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	79 500
Balanseras i ny räkning	35 533 734

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	8 084 553	7 551 293
Övriga rörelseintäkter	3	21 566	600
Summa rörelseintäkter		8 106 119	7 551 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 282 351	-4 047 101
Övriga externa kostnader	9	-282 142	-231 963
Personalkostnader	10	-186 651	-181 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	27 405 585	-968 253
Summa rörelsekostnader		22 654 441	-5 429 011
RÖRELSERESULTAT		30 760 560	2 122 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		97 201	163 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 907 972	-1 817 945
Summa finansiella poster		-1 810 771	-1 654 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		28 949 789	468 198
ÅRETS RESULTAT		28 949 789	468 198

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	110 007 871	82 602 286
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		110 007 871	82 602 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 007 871	82 602 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 132	21 934
Övriga fordringar	15	2 866 752	3 197 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	308 028	303 773
Summa kortfristiga fordringar		3 204 912	3 523 655
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 671 791	3 579 700
Summa kassa och bank		4 671 791	3 579 700
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 876 703	7 103 355
SUMMA TILLGÅNGAR		117 884 574	89 705 641

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 776 846	7 776 846
Fond för yttre underhåll		9 007 490	9 213 847
Summa bundet eget kapital		16 784 336	16 990 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 504 445	5 829 891
Årets resultat		28 949 789	468 198
Summa fritt eget kapital		35 454 234	6 298 088
SUMMA EGET KAPITAL		52 238 570	23 288 781
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	43 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		43 000 000	16 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 750 000	48 750 000
Leverantörsskulder		634 373	363 560
Skatteskulder		35 942	16 587
Övriga kortfristiga skulder		77 290	0
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 148 399	1 286 713
Summa kortfristiga skulder		22 646 004	50 416 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 884 574	89 705 641

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	30 760 560	2 122 881
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 155 236	968 253
Nedskrivningar	-29 560 821	0
	3 354 975	3 091 134
Erhållen ränta	98 247	136 489
Erlagd ränta	-1 980 575	-1 863 356
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 472 646	1 364 267
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 727	-387 498
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	301 747	105 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 746 666	1 082 636
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	746 666	582 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 594 501	6 011 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 341 167	6 594 501

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolla äng 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Laddstolpar	10,00 %
Stomme och grund	1,02 %
Yttertak	3,20 %
Fasader	1,32 %
Balkonger	3,20 %
Fönster	3,73 %
Stamledningar VA	3,20 %
Stamledningar Värme	7,47 %
Styr & övervakning	7,47 %
Ventilation	8,96 %
El	4,98 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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	7 559 556	7 098 072
Hysesintäkter garage	326 279	310 980
Hysesintäkter p-plats	116 907	94 600
Tvättstugeavgifter	7 839	5 380
Parkering	6 082	2 098
Övernattnings-/gästlägenhet	33 500	26 147
Påminnelseavgift	480	480
Dröjsmålsränta	0	50
Pantsättningsavgift	13 524	5 157
Överlåtelseavgift	14 700	5 732
Administrativ avgift	5 684	2 597
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	8 084 553	7 551 293

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	20 266	0
Övriga intäkter	1 300	600
Summa	21 566	600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	303 996	223 527
Fastighetsskötsel utöver avtal	50 268	87 521
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	282 276	267 967
Städning utöver avtal	2 426	0
Besiktningar	4 288	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	73 750	0
Brandskydd	1 118	0
Myndighetstillsyn	0	6 650
Gemensamma utrymmen	0	1 104
Sophantering	4 360	23 563
Snöröjning/sandning	39 975	48 968
Serviceavtal	0	4 098
Förbrukningsmaterial	66 341	66 552
Summa	828 798	729 950

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	2 686
VVS	1 144	-0
Ventilation	4 188	28 720
Elinstallationer	2 248	2 371
Summa	7 580	33 777

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	6 505
Ventilation	76 563	0
Mark/gård/utemiljö	756	284 192
Garage/parkering	2 181	0
Summa	79 500	290 697

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	410 804	452 312
Uppvärmning	1 238 357	1 229 023
Vatten	525 235	437 490
Sophämtning/renhållning	235 626	201 825
Grovsopor	38 259	43 241
Summa	2 448 281	2 363 891

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	116 302	0
Kabel-TV	141 240	203 414
Bredband	130 918	4 877
Fastighetsskatt	529 732	420 495
Summa	918 192	628 786

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	7 747	2 582
Tele- och datakommunikation	10 251	6 384
Inkassokostnader	1 496	515
Revisionsarvoden extern revisor	28 975	28 575
Revisionsarvoden internrevisor	7 000	7 000
Fritids och trivselkostnader	9 055	8 229
Föreningskostnader	1 294	2 551
Förvaltningsarvode enl avtal	142 602	133 711
Överlåtelsekostnad	26 754	8 025
Pantsättningskostnad	21 168	7 740
Korttidsinventarier	6 602	1 588
Administration	9 228	6 314
Konsultkostnader	1 869	18 750
Vidarefakturerade kostnader	441	0
Bostadsrätterna Sverige	7 660	0
Summa	282 142	231 963

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 010	143 300
Övriga arvoden	4 400	4 400
Arbetsgivaravgifter	35 241	33 995
Summa	186 651	181 695

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 907 972	1 817 945
Summa	1 907 972	1 817 945

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 160 836	125 160 836
Årets inköp	8 258	0
Nedskrivning	-29 560 821	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 558 550	-41 590 297
Återföring av nedskrivningen	29 569 079	0
Årets avskrivning	-2 163 494	-968 253
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 152 965	-42 558 550
Utgående restvärde enligt plan	110 007 871	82 602 286
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>700 00</i>	<i>700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 563 000	107 657 000
Taxeringsvärde mark	69 896 000	76 459 000
Summa	180 459 000	184 116 000

NOT 13, AVSKRIVNING AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2025	2024
Återföring av nedskrivn byggnader	-29 560 821	0
Avskrivning byggnad	2 155 236	968 253
Summa	-27 405 585	968 253

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 352	91 352
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 352	91 352
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-91 352	-91 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-91 352	-91 352
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	115 876	131 291
Skattefordringar	81 500	51 856
Transaktionskonto	1 610 985	1 944 501
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 866 752	3 197 948

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 556	15 762
Förutbet fast skötsel	77 519	75 999
Förutbet försäkr premier	120 584	116 302
Förutbet kabel-TV	35 799	35 310
Förutbet bredband	32 843	33 628
Upplupna ränteintäkter	25 727	26 772
Summa	308 028	303 773

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-03-30	3,00 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,63 %	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,91 %	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,79 %	4 750 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-01-02	3,78 %	0	750 000
Summa			63 750 000	64 750 000
Varav kortfristig del			20 750 000	48 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 350 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 047	76 191
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	41 210
Uppl kostn el	43 835	47 748
Uppl kostnad Värme	196 382	166 511
Uppl kostn räntor	216 592	289 195
Förutbet hyror/avgifter	690 543	665 858
Summa	1 148 399	1 286 713

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	109 001 000	109 001 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utomhusmålning: - Under 2026-2027 kommer målning av föreningens bostadshus och gårdshus (förråd och garagebyggnader) att pågå - Planering av arbetet påbörjades under 2025 med upphandling av entreprenör och inventering av trädetaljer som behöver bytas innan arbetet påbörjas - Målningen kommer att påbörjas våren 2026 och ske etappvis med målsättning att bli klara redan samma höst, men då arbetet är väderberoende kan det behöva slutföras under 2027 i stället

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Kungsbacka

Boel Forsberg
Styrelseledamot

Göran Leonardsson
Ordförande

Håkan Karlsson
Styrelseledamot

Katarina Ingrid Dahlgren
Styrelseledamot

Marie Engborg
Styrelseledamot

Peter Troedson
Styrelseledamot

Ronny Corneliusson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Karl Ekman
Extern revisor

Tomas Nilsen
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 15:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 09:45

DOCUMENT ID:

r1CGJAKjbl

ENVELOPE ID:

HkaGJ0Jobx-r1CGJAKjbl

DOCUMENT NAME:

Brf Kolla Äng, 716408-3813 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

22 pages

SHA-512:

8f6ba509c79a4d9c7b53210a211909dc24677d972c0b1

efaf1f729a59006d6a051159cf07c9c1ccfd038d0c9f5347

64c534d284903e8e9bc5306187da4a568fe

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. RONNY CORNELIUSSON ronny@brimba.nu	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:36 24.03.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.18.38
2. LARS GÖRAN LEONARDS SON g.leonardsson@gmail.co m	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:40 24.03.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.218.80.2
3. Nils Peter Troed Troedson nilspeter@msn.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:53 24.03.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.208
4. SVEN HÅKAN GILBERT K ARLSSON hakan.karlsson@live.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 11:00 24.03.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 193.142.61.37
5. MARIE ENGBORG mimmi.engborg@gmail.c om	 Signed Authenticated	24.03.2026 11:35 24.03.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.16.73
6. Katarina Ingrid Dahlgren kada0735321737@gmail. com	 Signed Authenticated	24.03.2026 21:59 24.03.2026 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.16.215
7. BOEL FORSBERG boel_forsberg@hotmail.c om	 Signed Authenticated	25.03.2026 17:34 25.03.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.19.208
8. KARL EKMAN karl.ekman@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:26 03.04.2026 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.178
9. Tomas Nilsen	 Signed	09.04.2026 15:43	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
tomasnilsen@hotmail.com	Authenticated	09.04.2026 15:43	Low	IP: 192.176.1.79

* 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 Bostadsrättsföreningen Kolla Äng
Org.nr 716408-3813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolla Äng för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kolla Ängs 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 april 2025 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. 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 för LCE och god revisions sed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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:

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Tomas Nilsen
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 15:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 09:45

DOCUMENT ID:

SkCz1CJobe

ENVELOPE ID:

BypG1Akjbl-SkCz1CJobe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kolla Äng 2
025-12-31 (1).pdf

2 pages

SHA-512:

74c89d026f466f72e13b2035adcee9c46c68f098341479
7bfc1c56dc10bb8d22c9cb827e803be49595ae4ac3744f
e84f0ac32197e6528cc77543b2b48571c4cc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Nilsen tomasnilsen@hotmail.co m	Signed Authenticated	07.04.2026 22:48 07.04.2026 22:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.91.138
2. KARL EKMAN karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Signed Authenticated	09.04.2026 15:26 09.04.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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