



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kålltorp 81:1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 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
Kålltorp 81:1	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 44 bostadsrätter om totalt 3 384 kvm och 3 lokaler om 77 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 461 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Göran Köpman	Kassör
Anette Sommar	Sekreterare
Faith Combier Sahlin	Ordförande
Cecilia Malmström	Ledamot
Petter Göthberg	Ledamot

Valberedning

Henrik Malmström
Sandra Karlkvist

Firmateckning

2 styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-05. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Ytskiktsrenovering av 1st lägenhet - Renovering av ytskickt enligt underhållsplan
Underhållsmålning av stålräcken
Kontroll/besiktning av radiatorer och synliga värmestammar i de äldre byggnaderna - Ett antal radiatorer uppvisar brister och kommer att bytas ut
Ta bort skadad björk (Kyrkåsgatan 11 C) samt beskära träd
- 2021** ● Byte av 6st radiatorer som riskerar att gå sönder
Åtgärda läckage på vindar - Det läcker in vatten runt fläkthuvorna på de äldre husen när det regnar.
En del takpannor är trasiga eller saknas
Underhållsspolning - Besiktning och filmning av stammar i samband med underhållsspolning
- 2022** ● Algtvätt av tak och fasad
- 2023** ● Utbyte och reparation av takfönster
Relining
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2025** ● Målning av fasader och byte tak på 2 av 5 hus

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av fasader samt nya tak på 2 av 5 hus
- 2027** ● Målning av fasad samt nytt tak på sista av 5 hus

Avtal med leverantörer

Elavtal Borås Elhandel
Fjärrvärme Göteborgs Energi
Förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2 lån med SBAB omförhandlades.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 71 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 606 236	3 326 470	3 121 019	2 991 397
Resultat efter fin. poster	-910 585	-1 614 651	-3 405 767	-548 376
Soliditet (%)	66	66	65	65
Yttre fond	3 793 122	2 567 122	3 681 907	3 462 319
Taxeringsvärde	87 345 000	94 311 000	94 311 000	94 311 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	789	611	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,3	68,2	66,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 542	16 715	14 386	14 534
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 765	13 909	14 054	14 198
Sparande / kvm totalyta, kr	209	-3	-20	74
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	35	20	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	142	128	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	70	59	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	247	207	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	2,80	2,70	-
Räntekänslighet (%)	19,28	21,19	23,56	-

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.

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat innan avskrivningar är plus 722.283 kr. Detta innebär att vi klarar av amortering med 499.00 kr med intjänade medel. Nästa års budget visar också ett överskott innan avskrivningar som täcker amortering på lån.

Efter avskrivningar är resultatet negativt för båda åren.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	98 917 509	-	-	98 917 509
Upplåtelseavgifter	1 528 184	-	-	1 528 184
Fond, yttre underhåll	2 567 122	-	1 226 000	3 793 122
Balanserat resultat	-7 442 543	-1 614 651	-1 226 000	-10 283 194
Årets resultat	-1 614 651	1 614 651	-910 585	-910 585
Eget kapital	93 955 621	0	-910 585	93 045 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 057 194
Årets resultat	-910 585
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 226 000
Totalt	-11 193 779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	117 792
Balanseras i ny räkning	-11 075 986

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	3 606 236	3 326 470
Övriga rörelseintäkter	3	14 543	5 788
Summa rörelseintäkter		3 620 779	3 332 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 588 316	-1 717 560
Övriga externa kostnader	8	-168 020	-270 664
Personalkostnader	9	-112 958	-72 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 632 868	-1 604 464
Summa rörelsekostnader		-3 502 162	-3 665 558
RÖRELSERESULTAT		118 617	-333 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 043	71 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 077 245	-1 353 308
Summa finansiella poster		-1 029 202	-1 281 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-910 585	-1 614 651
ÅRETS RESULTAT		-910 585	-1 614 651

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	139 783 385	138 395 409
Maskiner och inventarier	12	194 755	62 149
Pågående projekt	13	43 688	313 956
Summa materiella anläggningstillgångar		140 021 828	138 771 514
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 021 828	138 771 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 080	27 132
Övriga fordringar	14	525 028	1 315 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 094	30 379
Summa kortfristiga fordringar		622 202	1 372 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		623 533	2 592 040
Summa kassa och bank		623 533	2 592 040
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 245 735	3 964 981
SUMMA TILLGÅNGAR		141 267 563	142 736 495

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 445 693	100 445 693
Fond för yttre underhåll		3 793 122	2 567 122
Summa bundet eget kapital		104 238 815	103 012 815
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 283 194	-7 442 543
Årets resultat		-910 585	-1 614 651
Summa ansamlad förlust		-11 193 779	-9 057 194
SUMMA EGET KAPITAL		93 045 036	93 955 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 700 000	22 481 250
Summa långfristiga skulder		20 700 000	22 481 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 941 221	25 658 971
Leverantörsskulder		116 723	193 540
Skatteskulder		6 767	9 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	457 816	437 303
Summa kortfristiga skulder		27 522 527	26 299 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 267 563	142 736 495

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	118 617	-333 300
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 632 868	1 604 464
	1 751 485	1 271 164
Erhållen ränta	48 043	71 957
Erlagd ränta	-1 081 185	-1 348 757
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	718 343	-5 636
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 240	-178 496
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-55 407	170 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	684 177	-13 318
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 883 182	-390 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 883 182	-390 053
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 850 000
Amortering av lån	-499 000	-499 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-499 000	2 351 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 698 005	1 947 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 687 055	1 739 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	989 049	3 687 055

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kålltorp 81:1 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.

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 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	1,65 - 5,73 %
Dörrar & portar	8,03 %
Stamledningar VA	3,08 %
Stamledningar Värme	13,41 %
Ventilation	8,03 %
El	13,41 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	5,00 %
Okänt konto: 1210	20,00 %
Installationer	10,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 471 232	2 272 126
Hysesintäkter bostäder	862 512	832 137
Hysesintäkter lokaler	66 552	56 244
Hysesintäkter p-plats	108 000	108 000
Hysesintäkter förråd	10 720	8 664
Elintäkter laddstolpe moms	47 116	9 813
Gemensamhetslokal	500	0
Nycklar/lås vidarefakturering	860	2 192
Pantsättningsavgift	14 700	10 031
Överlåtelseavgift	17 490	25 787
Administrativ avgift	1 617	833
Andrahandsuthyrning	4 944	645
Öres- och kronutjämning	-7	-2
Summa	3 606 236	3 326 470

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	4 655	0
Återbäring försäkringsbolag	9 888	5 788
Summa	14 543	5 788

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	238 396	228 739
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 021	15 872
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	53 139
Städning enligt avtal	97 071	93 140
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-5 570	35 462
Brandskydd	5 729	0
Gårdkostnader	540	24 718
Gemensamma utrymmen	0	6 564
Snöröjning/sandning	13 500	51 404
Serviceavtal	20 823	4 124
Förbrukningsmaterial	4 575	625
Summa	390 084	513 787

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	8 600	2 394
Tvättstuga	15 290	8 744
Dörrar och lås/porttele	14 824	17 239
VVS	50 610	2 641
Värmeanläggning/undercentral	9 219	0
Ventilation	3 263	0
Elinstallationer	10 687	12 352
Tak	0	3 306
Mark/gård/utemiljö	5 299	2 609
Summa	117 792	49 285

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	132 367	119 490
Uppvärmning	430 951	491 846
Vatten	239 691	243 109
Sophämtning/renhållning	81 741	87 474
Grovsopor	7 687	0
Summa	892 437	941 919

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 104	95 790
Kabel-TV	36 556	27 279
Fastighetsskatt	94 822	89 500
Korr. fastighetsskatt	1 521	0
Summa	188 003	212 569

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	5 534
Tele- och datakommunikation	2 124	1 294
Inkassokostnader	0	515
Revisionsarvoden extern revisor	21 188	37 500
Fritids och trivselkostnader	10 078	480
Föreningskostnader	16 925	12 238
Förvaltningsarvode enl avtal	79 679	63 754
Överlåtelsekostnad	8 232	20 061
Pantsättningskostnad	8 820	9 460
Administration	9 630	3 141
Konsultkostnader	2 731	109 042
Föreningsavgifter	6 401	7 646
Summa	168 020	270 664

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	24 158	15 570
Summa	112 958	72 870

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 077 245	1 353 308
Summa	1 077 245	1 353 308

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 991 825	142 991 825
Årets inköp	2 839 944	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 831 769	142 991 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 596 416	-3 005 900
Årets avskrivning	-1 451 968	-1 590 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 048 384	-4 596 416
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 783 385	138 395 409
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>72 264 686</i>	<i>72 264 686</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 345 000	47 311 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	47 000 000
Summa	87 345 000	94 311 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 097	0
Årets inköp	156 978	76 097
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	233 075	76 097
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 948	0
Årets avskrivning	-24 372	-13 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 320	-13 948
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	194 755	62 149

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	313 956	0
Årets investeringar	3 040 160	392 445
Omfört till Byggnad	-3 310 428	-78 489
Summa pågående arbeten	43 688	313 956

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	152 748	74 450
Momsavräkning	534	80 588
Övriga kortfristiga fordringar	6 230	65 377
Transaktionskonto	361 280	451 517
Borgo räntekonto	4 237	643 498
Summa	525 028	1 315 430

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 615	16 601
Förutbet försäkr premier	39 363	0
Förutbet kabel-TV	9 293	9 139
Upplupna intäkter	8 823	4 639
Summa	75 094	30 379

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-09-16	2,78 %	4 459 971	14 651 971
SBAB	2026-10-12	1,16 %	22 481 250	22 788 250
SBAB	2029-09-13	2,78 %	10 700 000	10 700 000
SBAB	2027-09-13	2,70 %	10 000 000	
Summa			47 641 221	48 140 221
Varav kortfristig del			26 941 221	25 658 971

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 146 221 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
Upplupna kostnader	5 995	357
Uppl kostn el	11 687	12 782
Uppl kostnad Värme	53 049	54 871
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	18 750
Uppl kostn räntor	470	4 410
Uppl kostn vatten	42 057	37 736
Uppl kostnad Sophämtning	7 483	6 304
Uppl kostnad arvoden	4 800	4 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 508	1 320
Förutbet hyror/avgifter	310 767	296 573
Summa	457 816	437 303

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 500 000	59 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Göteborg

Anette Sommar
Sekreterare

Cecilia Malmström
Ledamot

Faith Combier Sahlin
Ordförande

Hans Göran Köpman
Kassör

Petter Göthberg
Ledamot

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

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 07:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 09:16

DOCUMENT ID:

SkX_OM93Ze

ENVELOPE ID:

SJQddGq2Wg-SkX_OM93Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Kålltorp 81:1, 769637-0845 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9ddb6de0514a96303e78cb4f47c0eb7feb60c3b100158e
dc1e7fcf09dbdd8b0a09feb44e32c90871a6afe0b4a150b
388cb75d360566f9fad09fa345573ca3e40

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. Hans Göran Köpman kopmangoran@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:26 13.04.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.161.201
2. ANETTE SOMMAR anette.sommar@telia.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:58 14.04.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.196.36
3. PETTER GÖTHBERG pekkopro@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:18 14.04.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.196.36
4. CECILIA MALMSTRÖM cissi1974@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:49 14.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.40
5. FAITH COMBIER SAHLIN faithsahlin@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 22:31 14.04.2026 22:30	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.224.172
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 07:40 16.04.2026 07:38	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

* 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 Källtorp 81:1 769637-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källtorp 81:1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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 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 att 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:

- 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. Risker 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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 av Bostadsrättsföreningen Källtorp 81:1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 trygghetssätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 07:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.04.2026 09:16

DOCUMENT ID:

B1Xd_zc3Wg

ENVELOPE ID:

BJXuuzchZe-B1Xd_zc3Wg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kålltorp 81.1.pdf

2 pages

SHA-512:

ed7e0d4f9660b14a11ba525511e70940b722a392f64971
152c2382bcace1ab0ce2db5bbd0b593517ff331f911160
11eff216cfc3ee8c30de1358db35b3f33227

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	16.04.2026 07:40	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	16.04.2026 07:39	Low	IP: 62.108.192.105

* 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