Brf Koljan i Gamlestaden

Årsredovisning 2025

Brf Koljan i Gamlestaden

Org.nr: 769614-2855

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

SkUTK86lGx-HyLTK8axGl

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Koljan i Gamlestaden, organisationsnummer 769614-2855, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-24.
Ekonomisk plan registrerades år 2006-10-26.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-03-01.

Säte
Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-29.
På stämman deltog 6 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Sebastian Hedberg	
Ledamot	Vincent Franklind	
Ledamot	Jens Dahlenborg	Avgick 2025-12-04.
Ledamot	Marcus Jonasson	
Suppleant	Patrik Howe	
Suppleant	Rikard Olausson	
Suppleant	Tor-Håkon Strömseng	
Suppleant	Alexander Stävensjö	

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern revisor	Emil Persson, BoRevision AB i Sverige AB

Information om fastigheten
Föreningen äger fastigheterna Gamlestaden 7:8, Gamlestaden 7:9, Gamlestaden 7:10 och Gamlestaden 7:29 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 2 flerbostadshus byggda 1929 och 1986. Fastigheternas värdeår är 1986 och adresserna är Götaholmsgatan 21, 25 samt Brahegatan 8, 10 och 12.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt.

Försäkring
Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg ingår i förenignens fastighetsförsäkring.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	15	524
2 rok	25	1 405.5
2,5 rok	1	62
3 rok	11	803.5
4 rok	1	100
Summa		**2 833**

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
2 rok	1	53
2,5 rok	1	62
Summa		**115**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m²
3	423

Garage och P-platser

Antal platser	Varav uthyrt
12	12

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
El	Bixia AB
Serviceavtal hiss	Kiwa Sweden AB
Bredband	Bahnhof
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Er Bostadsförvaltning i Sverige AB

Underhåll
Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-09-05
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsaggregat	2025/2026	

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2024	
Installationer	2024	
Huskropp utvändigt	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har föreningen genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat. I samband med detta uppgraderades det ventilationsaggregat som betjänar två av föreningens lokaler.

Föreningens bredbandsleverantör har under året bytts från Telenor till Bahnhof. I anslutning till leverantörsbytet beslutade styrelsen att debitera medlemslägenheter sin bredbandskostnad på medlemmarnas månadsavi.

Styrelsen har under året omförhandlat föreningens lån och träffat nya räntebindningsavtal i syfte att begränsa kostnader och finansiella risker under kommande år. Reparationsarbeten har vidare utförts på skärmtaken vid entréerna längs Götaholmsgatan samt vid föreningens miljöhus.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	75
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	7
Under året har 8 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	77

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 251	3 843	3 489	3 130
Årsavgifter, tkr	3 066	2 979	2 649	2 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 408	- 163	- 2 775	- 6 062
Soliditet[1], %	10	11	11	12
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 082	1 052	944	835
Skuldsättning / kvm	10 994	11 087	10 702	10 805
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 081	13 192	12 898	13 022
Sparande / kvm	159	170	50	-97
Räntekänslighet	12.1	12.5	13.7	15.6
Energikostnad / kvm	198	219	188	187
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72	71	75	76

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Årets amortering
Föreningen har under året amorterat 327 462 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter
Styrelsen har under 2025 tagit beslut om att avgifterna ligger på en bra nivå. Hyrorna för lokalhyresgäster har höjts enligt avtal och föreningens ekonomi är stabil.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 087 863	14 440 181	3 867 826	1 370 000	- 43 990 442	- 162 693	**4 612 735**
Resultatdisposition enligt stämman:					-162 693	162 693	**0**
Reservering fond för yttre underhåll							
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll							
Årets resultat						-407 855	**-407 855**
Belopp vid årets utgång	**29 087 863**	**14 440 181**	**3 867 826**	**1 370 000**	**- 44 153 135**	**- 407 855**	**4 204 880**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 44 153 135
Årets resultat	- 407 855
Totalt	**- 44 560 990**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 370 102
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 273 103
Balanseras i ny räkning	- 45 657 989
Totalt	**- 44 560 990**

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	4 250 929	3 842 637
Övriga rörelseintäkter	*3*	30 900	371 203
Summa rörelseintäkter		**4 281 829**	**4 213 840**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-2 641 805	-1 714 464
Administration och förvaltning	*5*	-329 935	-889 027
Personalkostnader	*6*	-91 473	-89 564
Avskrivningar	*7*	-669 576	-669 819
Summa rörelsekostnader		**-3 732 789**	**-3 362 874**
RÖRELSERESULTAT		**549 040**	**850 966**
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	*8*	0	5 383
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	1 786	6 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-958 681	-1 025 557
Summa finansiella poster		**-956 895**	**-1 013 659**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-407 855**	**-162 693**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-407 855**	**-162 693**
ÅRETS RESULTAT		**-407 855**	**-162 693**

SkUTK86lGx-HyLTK8axGl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	40 988 986	41 658 562
Summa materiella anläggningstillgångar		**40 988 986**	**41 658 562**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**10 000**	**10 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**40 998 986**	**41 668 562**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		80 616	156 678
Övriga fordringar		17 547	371 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	206 083	208 017
Summa kortfristiga fordringar		**304 246**	**736 085**
Kassa och bank			
Kassa och bank		898 793	353 186
Summa kassa och bank		**898 793**	**353 186**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 203 039**	**1 089 271**
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 202 025**	**42 757 833**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		32 955 689	32 955 689
Uppskrivningsfond		14 440 181	14 440 181
Fond för yttre underhåll		1 370 000	1 370 000
Summa bundet eget kapital		**48 765 870**	**48 765 870**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-44 153 135	-43 990 442
Årets resultat		-407 855	-162 693
Summa fritt eget kapital		**-44 560 990**	**-44 153 135**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 204 880**	**4 612 735**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*13 , 14*	24 497 163	6 614 943
Övriga skulder	*15*	43 000	43 000
Summa långfristiga skulder		**24 540 163**	**6 657 943**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**24 540 163**	**6 657 943**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*13 , 14*	12 519 304	30 715 236
Leverantörsskulder		304 019	189 933
Skatteskulder	*16*	19 272	8 722
Övriga skulder		144 466	25 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	469 921	547 664
Summa kortfristiga skulder		**13 456 982**	**31 487 155**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**13 456 982**	**31 487 155**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 202 025**	**42 757 833**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		549 040	850 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		669 576	669 819
Summa		**1 218 616**	**1 520 785**
Övriga finansiella poster		0	5 383
Erhållen ränta		1 786	6 515
Erlagd ränta		-958 681	-1 025 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**261 721**	**507 126**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)		431 838	459 461
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)		165 760	-513 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**859 319**	**453 414**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-313 712	-395 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-313 712**	**-395 112**
Årets kassaflöde		**545 607**	**58 302**
Likvida medel vid årets början		**353 187**	**294 882**
Likvida medel vid årets slut		**898 793**	**353 187**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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.

Avskrivning
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.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader Stomme	110-125
Byggnad stammar vatten och avlopp	40-50
Byggnader Tak	40
Byggnader Balkonger	40
Byggnader installationer	20-30
Byggnader Fönster	40
Byggnader Fasader	20-40
Byggnader Dörrar	30

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.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 061 224	2 974 459
Hyresintäkter		
Bostäder	162 800	133 854
Lokaler	857 048	564 510
Uppvärmning	8 820	8 820
Garage och p-platser	57 200	52 800
Bredband	108 015	89 100
Hyresbortfall	-116 659	0
	1 077 224	**849 084**
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 172	11 916
Avgift andrahandsupplåtelse	10 290	1 912
Debiterade vattenkostnader	4 800	4 800
Serviceavgifter	15 480	480
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	1 830	0
Övriga intäkter	68 903	0
Öresutjämning	6	-14
	112 481	**19 094**
Totalt nettoomsättning	**4 250 929**	**3 842 637**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	30 900	371 203
Totalt övriga rörelseintäkter	**30 900**	**371 203**

Not 4. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	115 616	120 389
Uppvärmning	389 262	427 780
Vatten och avlopp	162 613	191 170
Sophämtning/grovsopor/återvinning	172 876	124 112
	840 367	**863 450**
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	70 469	0
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	127 530	87 416
	197 999	**87 416**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel och städ	369 493	3 932
Snöröjning/sandning	24 690	56 631
Bevakningskostnader	2 184	34 090
Övriga köpta tjänster	55 381	31
	451 749	**94 685**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	19 328	165 234
Bredband	103 444	0
Övriga distribuerade servicetjänster	5 924	0
	128 695	**165 234**
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	100 545	86 612
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	117 199	99 070
Förbrukningsmaterial	9 247	26 485
	226 991	**212 166**
Reparationer		
Byggnad	68 635	0
Portar och lås	56 230	21 674
Hiss	39 449	13 753
Tvättstuga	4 749	8 352
Gemensamma utrymmen	6 890	3 409
Bostäder	167 049	31 416
Lokaler	47 874	0
Installationer	118 848	229 078
Markytor	13 179	11 410
Övriga reparationer	0	37 500
	522 902	**356 592**
Underhåll		
Byggnad	171 765	44 487
Hiss	0	23 750
Gemensamma utrymmen	0	49 838
Lokaler	101 338	0
Värmepump	0	85 394
Övriga underhållskostnader	0	-268 549
	273 103	**-65 079**
Totalt operativ drift och underhåll	**2 641 805**	**1 714 464**

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	15 730
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	97 010	303 235
Teknisk förvaltning		
Konsultarvode	45 413	0
Revision		
Revisionsarvode	24 200	23 662
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	53 968	23 718
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	3 571
Bankkostnader	4 980	4 094
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 906	11 460
Inkassokostnader	27	0
Övriga administrativa kostnader	15 986	653
Hyra lokal	0	4 728
Övriga kostnader	71 444	498 176
	109 343	**522 683**
Totalt administration och förvaltning	**329 935**	**889 027**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 428	19 434
	91 428	**89 434**
Övrig intern förvaltning		
Övriga personalkostnader	45	130
Totalt personalkostnader	**91 473**	**89 564**

Not 7. Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	669 576	669 819
Totalt avskrivningar	**669 576**	**669 819**

Not 8. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelningar på andelar i andra företag	0	5 383
Totalt resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**5 383**

Not 9. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Skattefria ränteintäkter	1 786	6 515
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 786**	**6 515**

Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	958 652	1 025 309
Räntekostnader skattekonto	29	0
Övriga finansiella kostnader	0	248
	958 681	**1 025 557**
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	**958 681**	**1 025 557**

Not 11. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	40 280 459	40 280 459
Anskaffningsvärde mark	3 648 732	3 648 732
Anskaffningsvärde standardförbättringar	0	26 962
Utgående anskaffningsvärden	**43 929 191**	**43 956 153**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar byggnader	- 5 843 387	- 5 173 568
Ingående avskrivningar standardförbättringar	- 0	- 26 962
Försäljningar/utrangeringar	0	26 962
Årets avskrivning på byggnader	- 669 576	- 669 819
Utgående avskrivningar	**-6 512 963**	**-5 843 387**
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	3 572 758	3 572 758
Utgående uppskrivningar	**3 572 758**	**3 572 758**
Ackumulerade nedskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	0	-26 962
Utgående nedskrivningar	**0**	**-26 962**
Utgående redovisat värde	**40 988 986**	**41 658 562**

Uppskrivningar avser uppskrivning på mark.

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	99 602	91 491
Förutbetalda driftkostnader	0	973
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 481	81 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	34 178
Summa	**206 083**	**208 017**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	-		0	2 090 000
SBAB	2026-10-16	2,54 %	4 787 500	4 837 500
SBAB	2026-10-16	2,54 %	7 731 804	7 812 556
SBAB	2028-12-11	1,49 %	6 614 943	6 614 943
SEB	-		0	3 323 930
Handelsbanken	2028-07-30	2,67 %	7 745 000	0
Handelsbanken	2029-09-30	2,87 %	2 062 500	0
Handelsbanken	2029-09-30	2,97 %	3 274 720	0
Handelsbanken	2027-09-30	2,57 %	4 800 000	0
Nordea	-		0	7 801 250
Nordea	-		0	4 850 000
Summa skulder till kreditinstitut			**37 016 467**	**37 330 179**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 519 304	-30 715 236
			24 497 163	**6 614 943**

Not 14. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 251 000	38 251 000
Summa:	**38 251 000**	**38 251 000**

Not 15. Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	43 000	43 000
Summa	**43 000**	**43 000**

Not 16. Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	193
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	126 216	99 070
Debiterad preliminärskatt	-106 944	-90 541
Summa	**19 272**	**8 722**

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	42 933	61 012
Upplupna elkostnader	11 444	10 856
Upplupna vattenavgifter	11 675	15 678
Upplupna värmekostnader	40 800	42 353
Upplupna kostnader för renhållning	7 380	4 475
Upplupna revisionsarvoden	0	26 541
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	355 689	343 583
Upplupna styrelsearvoden	0	43 166
Summa	**469 921**	**547 664**

Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-21

Sebastian Hedberg
Ordförande

Vincent Franklind
Ledamot

Marcus Jonasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Emil Persson, BoRevision AB i Sverige AB
Extern revisor

SEALED BY Verified SKUTK86LGX-HYLTK8AXGL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.06.2026 23:10

SENT BY OWNER:
Christian Wang • 03.06.2026 09:37

DOCUMENT ID:
HyLTK8axGl

ENVELOPE ID:
SkUTK86lGx-HyLTK8axGl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Brf Koljan i Gamlestaden.pdf
17 pages

SHA-512:
686f865991c8ba38e8d974819e3b2313b1057976999aa
b54c3c7a82c5b1d92d4d926cd3d7efa06196c5887fdef4
089cc0c1e3d4de2a4e6683f8d1d5d83ab8f1f

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
ANDERS SEBASTIAN HEDBERG	**Signed**	**04.06.2026 08:44**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/08/04)**
sebastian@kalkylia.se	Authenticated	04.06.2026 08:12	Low	IP: 98.128.167.99
PER DAVID VINCENT FRANKLIND	**Signed**	**07.06.2026 19:58**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1989/02/16)**
vincent@brfkoljan.se	Authenticated	07.06.2026 19:58	Low	IP: 159.26.108.118
Per Marcus Jonasson	**Signed**	**08.06.2026 08:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 2000/06/04)**
marcus@brfkoljan.se	Authenticated	03.06.2026 16:24	Low	IP: 94.254.36.213
Max Emil Persson	**Signed**	**09.06.2026 23:10**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1988/01/28)**
emil.persson@borevision.se	Authenticated	09.06.2026 09:24	Low	IP: 158.174.125.18

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koljan i Gamlestaden, org.nr. 769614-2855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koljan i Gamlestaden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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 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 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.

BJ50tUaxGI-Sy5At86lfe

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Koljan i Gamlestaden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
BJ50tUaxGl-Sy5At86lfe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.06.2026 23:09

SENT BY OWNER:
Christian Wang · 03.06.2026 09:37

DOCUMENT ID:
Sy5At86lfe

ENVELOPE ID:
BJ50tUaxGl-Sy5At86lfe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 Brf Koljan i Gamlestaden.pdf
2 pages

SHA-512:
b347e912c8095f753fbe8cd6bb9a629a98e6923cb7692e
e9747502df7b42896730c847db5d7dacc2f45675b88562
ebf47557a5f771ffb6f79777ccb9fc6a21b8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Max Emil Persson	**Signed**	**09.06.2026 23:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1988/01/28)**
emil.persson@borevision.se	Authenticated	09.06.2026 22:41	Low	IP: 81.225.208.186

* 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