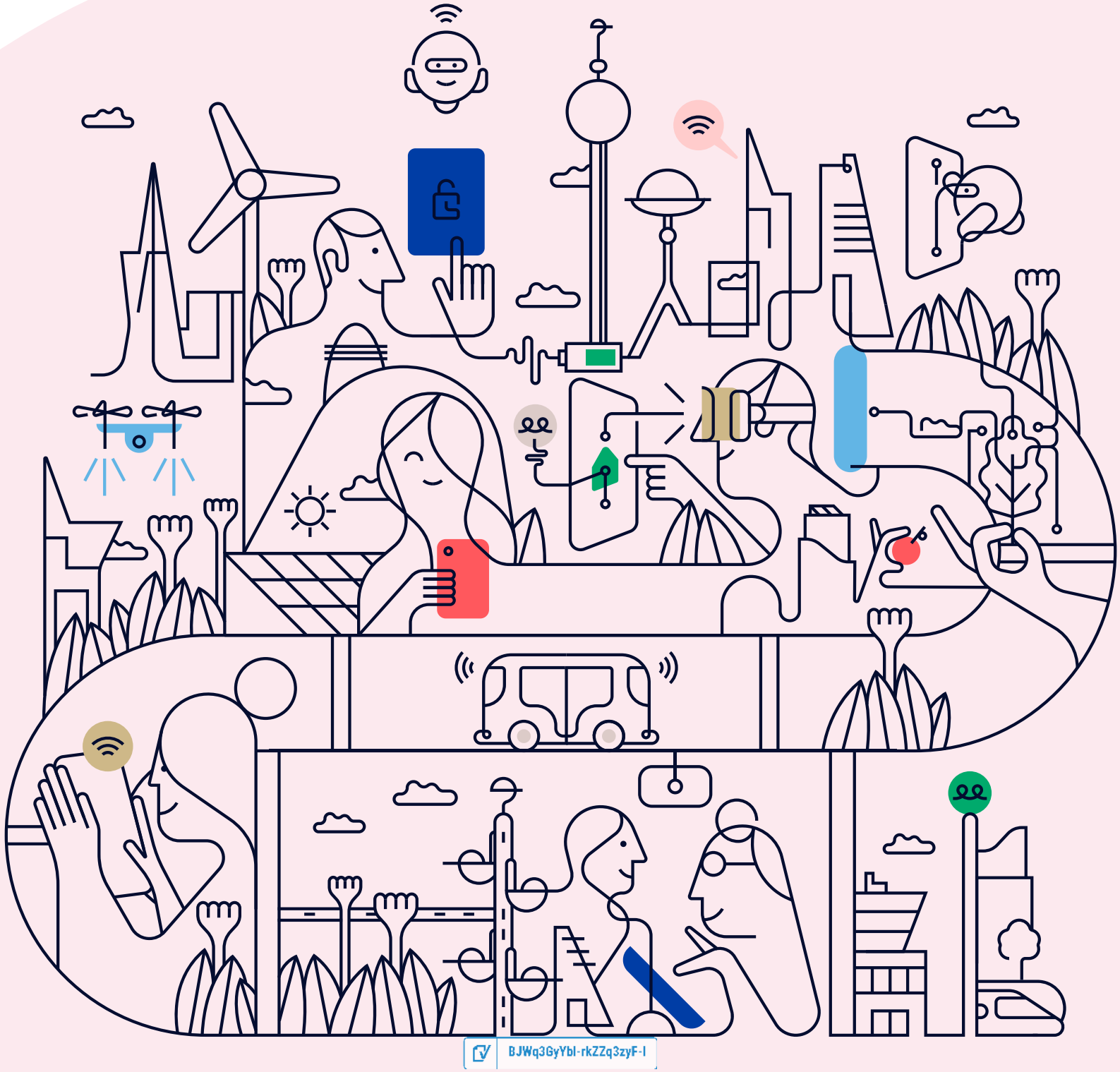
2025
Årsredovisning

HSB Brf Jättens Gömme
i Kungälv



BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv

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. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... s. 7

Balansräkning ..... s. 8

Kassaflödesanalys ..... s. 10

Noter ..... s. 11

Underskrifter ..... s. 19

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

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.

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

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 Kungälv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-07 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
DOFTRISKAN 3	1982	Kungälv

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 1980-1982 och består av 10 flerbostadshus och 14 småhus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 9 157 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 552 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Larsson	Vice ordförande
Jonny Rosén	Ordförande
Helén Persgården	Sekreterare
Magnus Af Klinteberg	Kassör
Håkan Dahllöf	Styrelseledamot
Johan Mikael Jakobsson	Styrelseledamot
Lena Strand	Styrelseledamot
Niclas Andresen	Styrelseledamot
Ted Ove Silverhagen	Styrelseledamot

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

Valberedning

Anna Hjärtfors
Christina Andersson
Torbjörn Körmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fiola Rexhepi	Revisor
Jakop Andersson	Internrevisor
Marie Linnarsson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-12. Ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-16. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2019-2023	Utbyte av ventilation gjordes under 2023
2021-2022	Underhåll av exteriörbelysning - Samtliga utbyta till LED belysning
2023	Ny lekplats på mellangården
2023-2024	Underhåll av markytor - Utförs löpande
2023-2025	Fasadrenovering och målning
2024	Spolning av avloppsrören
2024-2025	Ventilationsåtgärder A-hus

Planerade underhåll

2024-2029	Byte av förrådstak
2026	Ventilbyten i våra gropar Lekplats nedre gården

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Förrådstaksbyte	PCN
Helentreprenad fasadrenovering	Fastighetsbyggen i Väst AB
Internet och kabel tv	Telia
Parkeringstillsyn	Västia Parkering
Snöröjning och grönytor	JIA Skötsel AB
Sol- och bergvärme	Enwell
Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Ventilation	Bostadsventilation i Väst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Justering av andelstal för medlemmar med tillbyggnader beslutades under året.

2025-06-30 skrevs två lån om. Ett lån på 9,4 mkr bands på 1 år och ett på 12,2 mkr på 3 år.

2025-12-30 slogs två lån på totalt 9,9 mkr samman och bands på 3 år.

Räntorna har under året gått upp något jämfört med tidigare år.

Beslut tagit angående ökning av avgifter för lägenheter med 5% samt garage ökas till 500 kr/mån. Detta för att förhålla oss till allmänt ökade kostnader och framtida behov av investeringar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Vi har sagt upp avtal om skötsel av grönytor med SBC och istället skrivit avtal med JIA skötsel AB inför 2026. Detta beräknas spara oss ca 150.000 kr för 2026.

Övriga uppgifter

Fasadrenoveringarna är avslutade

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

BJWq3GyYbl-rkZZq3zyF-I

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 493 536	7 846 198	6 694 799	5 574 809
Resultat efter fin. poster	1 215 469	-5 009 935	167 435	928 723
Soliditet (%)	0	0	3	3
Yttre fond	1 800 000	2 518 035	2 757 662	1 860 356
Taxeringsvärde	142 276 000	138 697 000	121 048 000	121 048 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	839	713	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	90,9	85,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 713	5 829	5 909	5 994
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 958	5 056	5 125	5 994
Sparande / kvm totalyta, kr	292	257	309	260
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	76	86	114
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	1
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	65	58	63
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	141	144	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,96	1,12	0,98
Räntekänslighet (%)	6,31	6,95	8,28	-

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.

BJWq3GyYbl-rkZZq3zyF-I

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 139 900	-	-	1 139 900
Fond, yttre underhåll	2 518 035	-2 518 035	1 800 000	1 800 000
Kapitaltillskott	18 200	-	-	18 200
Balanserat resultat	-1 981 031	-2 491 900	-1 800 000	-6 272 931
Årets resultat	-5 009 935	5 009 935	1 215 469	1 215 469
Eget kapital	**-3 314 831**	**0**	**1 215 469**	**-2 099 363**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 472 931
Årets resultat	1 215 469
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 800 000
Totalt	**-5 057 463**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	257 752
Balanseras i ny räkning	**-4 799 711**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 493 537	7 846 200
Övriga rörelseintäkter	3	146 752	566 197
Summa rörelseintäkter		**8 640 290**	**8 412 397**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 676 864	-10 185 551
Övriga externa kostnader	9	-816 070	-1 018 363
Personalkostnader	10	-347 634	-268 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 605 388	-1 046 980
Summa rörelsekostnader		**-6 445 957**	**-12 519 665**
RÖRELSERESULTAT		**2 194 333**	**-4 107 267**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 690	143 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 035 554	-1 046 092
Summa finansiella poster		**-978 864**	**-902 668**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 215 469**	**-5 009 935**
ÅRETS RESULTAT		**1 215 469**	**-5 009 935**

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	48 585 283	47 444 962
Maskiner och inventarier	13	126 465	116 043
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 711 747**	**47 561 004**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**48 712 247**	**47 561 504**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 435	31 446
Övriga fordringar	16	1 328 575	379 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	307 163	291 206
Summa kortfristiga fordringar		**1 672 173**	**701 759**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 084 902	2 896 675
Summa kassa och bank		**1 084 902**	**2 896 675**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 757 075**	**3 598 434**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 469 322**	**51 159 938**

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 158 100	1 158 100
Fond för yttre underhåll		1 800 000	2 518 035
Summa bundet eget kapital		**2 958 100**	**3 676 135**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 272 931	-1 981 031
Årets resultat		1 215 469	-5 009 935
Summa ansamlad förlust		**-5 057 463**	**-6 990 966**
SUMMA EGET KAPITAL		**-2 099 363**	**-3 314 831**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	30 884 196	11 477 474
Summa långfristiga skulder		**30 884 196**	**11 477 474**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	21 427 513	41 658 223
Leverantörsskulder		39 373	290 757
Skatteskulder		71 411	56 703
Övriga kortfristiga skulder		36 246	88 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 109 946	902 622
Summa kortfristiga skulder		**22 684 489**	**42 997 296**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 469 322**	**51 159 938**

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**2 194 333**	**-4 107 267**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 494 477	1 046 980
	3 688 810	**-3 060 287**
Erhållen ränta	56 690	149 698
Erlagd ränta	-1 035 554	-974 631
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 709 946**	**-3 885 220**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 102	-118 134
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	82 097	-95 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 725 941**	**-4 098 641**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 809 413	-8 310
Avyttring av finansiella tillgångar	0	2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 809 413**	**1 991 690**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-823 988	-723 988
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-823 988**	**-723 988**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-907 460**	**-2 830 939**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 206 161**	**6 037 100**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 298 700**	**3 206 161**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv 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:

El	4,00 - 10,98 %
Stomme och grund	1,35 %
Yttertak	25,62 %
Fasader	1,97 - 2,50 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	10,98 - 12,81 %
Stamledningar Värme	2,08 %
Styr & övervakning	8,54 %
Ventilation	5,12 %
Restpost	7,69 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 10,00 %
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.

BJWq3GyYbl-rkZZq3zyF-I

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	7 511 595	6 878 148
Årsavgifter garage	507 840	507 840
Hyresintäkter p-plats	85 400	91 200
Intäkter kabel-TV	264 492	264 492
Intäkt parkeringsbolag, moms	6 228	21 430
El, moms	0	1 437
Elintäkter laddstolpe	36 750	37 485
Elintäkter laddstolpe moms	43 478	27 238
Intäkter solel, moms	4 760	1 203
Tvättstugeavgifter	150	0
Bastu	150	450
Gemensamhetslokal	3 950	750
Parkering	400	400
Fakturerade kostnader	4 434	0
Pantsättningsavgift	8 790	5 730
Överlåtelseavgift	13 156	4 059
Administrativ avgift	1 960	686
Vidarefakturerade kostnader	0	3 651
Öres- och kronutjämning	5	2
Summa	**8 493 537**	**7 846 200**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Extra statligt stöd	17 482	0
Övriga intäkter	83 416	566 197
Försäkringsersättning	45 854	0
Summa	**146 752**	**566 197**

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 181	8 357
Besiktningar	18 938	32 013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	172 750	0
Gårdkostnader	18 135	13 653
Gemensamma utrymmen	1 240	0
Garage/parkering	0	1 000
Snöröjning/sandning	86 138	34 475
Serviceavtal	25 217	21 510
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 363
Fordon	8 002	4 686
Förbrukningsmaterial	10 583	12 107
Summa	**349 183**	**129 164**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	36 279	31 829
Installationer	0	1 316
Tvättstuga	20 446	-112 500
Dörrar och lås/porttele	15 487	27 666
VVS	30 782	22 766
Värmeanläggning/undercentral	25 900	102 531
Ventilation	675	0
Elinstallationer	17 344	6 916
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 688
Tak	5 268	5 184
Balkonger/altaner	0	5 438
Mark/gård/utemiljö	26 125	0
Vattenskada	0	272 067
Summa	**178 306**	**365 901**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	112 500
Källare	0	332 443
VVS	0	228 125
Värmeanläggning	47 888	46 493
Ventilation	0	146 981
Elinstallationer	0	95 161
Tak	209 864	0
Fasader	0	6 030 894
Summa	**257 752**	**6 992 597**

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	797 068	801 778
Vatten	739 809	683 012
Sophämtning/renhållning	244 469	204 516
Grovsopor	0	12 886
Summa	**1 781 346**	**1 702 192**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	239 510	138 379
Fordonsförsäkring	324	3 382
Kabel-TV	64 571	57 053
Bredband	170 320	189 979
Fastighetsskatt	635 552	606 905
Summa	**1 110 277**	**995 698**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 166	1 845
Tele- och datakommunikation	18 269	26 786
Juridiska åtgärder	0	19 047
Inkassokostnader	0	6 163
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	14 750
Revisionsarvoden internrevisor	999	0
Styrelseomkostnader	1 104	18 345
Fritids och trivselkostnader	14 163	16 507
Föreningskostnader	14 882	11 263
Förvaltningsarvode enl avtal	537 164	517 080
Överlåtelsekostnad	13 230	4 299
Pantsättningskostnad	7 645	6 876
Korttidsinventarier	6 348	0
Administration	10 315	10 923
Konsultkostnader	122 386	327 580
Föreningsavgifter	36 900	36 900
Summa	**816 070**	**1 018 363**

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 138	126 660
Övriga arvoden	24 824	0
Löner till kollektivanst	28 791	4 000
Lön - vicevärd	0	60 708
Lön - fastighetsskötare	36 113	0
Lön - lokalvård	0	38 289
Förändring semesterlöneskuld	0	-15 091
SPP/tjänstepension/FORA	0	249
Arbetsgivaravgifter	81 768	53 926
Löneskatt	0	29
Summa	**347 634**	**268 771**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 035 554	1 045 892
Dröjsmålsränta	0	200
Summa	**1 035 554**	**1 046 092**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 679 492	62 652 562
Årets inköp	2 728 875	26 930
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**65 408 367**	**62 679 492**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 234 530	-14 203 930
Årets avskrivning	-1 588 554	-1 030 600
Utgående ackumulerad avskrivning	**-16 823 085**	**-15 234 530**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**48 585 283**	**47 444 962**
I utgående restvärde ingår mark med	*249 000*	*249 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 652 000	95 934 000
Taxeringsvärde mark	42 624 000	42 763 000
Summa	**142 276 000**	**138 697 000**

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	686 983	686 983
Årets inköp	27 256	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**714 239**	**686 983**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-570 940	-554 560
Årets avskrivning	-16 834	-16 380
Utgående ackumulerad avskrivning	**-587 774**	**-570 940**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**126 465**	**116 043**

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	18 620
Årets investeringar	2 783 387	17 620
Omfört till Byggnad	-2 783 387	-36 240
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Summa	**500**	**500**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	114 777	62 149
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 472
Transaktionskonto	1 213 798	309 485
Borgo räntekonto	0	0
Summa	**1 328 575**	**379 107**

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 897	10 522
Förutbet försäkr premier	246 703	239 510
Förutbet kabel-TV	15 040	0
Förutbet bredband	23 500	41 172
Upplupna intäkter	23	2
Summa	**307 163**	**291 206**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,37 %	9 348 727	9 459 363
Stadshypotek AB	2025-06-30	1,00 %		8 227 416
Stadshypotek AB	2025-06-30	1,00 %		4 049 976
Stadshypotek AB	2027-01-30	2,80 %	4 971 676	5 024 428
Stadshypotek AB	2026-12-30	1,03 %	11 477 474	11 539 514
Stadshypotek AB	2027-01-30	2,80 %	4 465 000	4 685 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,99 %		3 400 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,00 %		6 750 000
Stadshypotek AB	2028-06-30	2,62 %	12 148 832	
Stadshypotek	2028-12-30	2,99 %	9 900 000	
Summa			**52 311 709**	**53 135 697**
Varav kortfristig del			21 427 513	41 658 223

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 441 769 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 262	4 020
Uppl kostn el	90 407	98 277
Uppl kostn räntor	44 038	101 407
Uppl kostn vatten	40 931	0
Uppl kostn löner	0	500
Uppl kostnad Sophämtning	11 662	0
Uppl kostnad arvoden	134 839	2 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	42 367	628
Förutbet hyror/avgifter	740 440	695 790
Summa	**1 109 946**	**902 622**

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 025 000	57 025 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om avgiftsökning med 5% infor 2026. Under 2026 kommer moms införas på parkeringsytor.

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-27.

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

Kungälv

Ted Ove Silverhagen
Styrelseledamot

Niclas Andresen
Styrelseledamot

Lena Strand
Styrelseledamot

Johan Mikael Jakobsson
Styrelseledamot

Håkan Dahllöf
Styrelseledamot

Magnus Af Klinteberg
Kassör

Helén Persgården
Sekreterare

Jan Larsson
Vice ordförande

Jonny Rosén
Ordförande

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

Fiola Rexhepi
Revisor

Marie Linnarsson
Revisorssuppleant

BJWq3GyYbI-rkZZq3zyF-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.03.2026 11:45

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.02.2026 14:30

DOCUMENT ID:
rkZZq3zyF-l

ENVELOPE ID:
BJWq3GyYbl-rkZZq3zyF-l

DOCUMENT NAME:
HSB Brf Jättens Gömme i Kungälv, 716408-5222 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
abc775740d77817a79d81b421ce0356d131c677b80a541ccabcecce39b6915087d694542e250a9da9cc70b5bb707d3a06561d208a710bef5eb40a77937c5df44

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.	**JAN LARSSON** jan.larsson2006@gmail.com	**Signed** Authenticated	**01.03.2026 15:58** 01.03.2026 15:55	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 78.73.26.182
2.	**Ted Ove Silverhagen** ted.silverhagen@jattensgomme.com	**Signed** Authenticated	**01.03.2026 17:06** 27.02.2026 16:33	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 94.234.90.90
3.	**Håkan Dahllöf** hakan_d@telia.com	**Signed** Authenticated	**04.03.2026 21:12** 04.03.2026 21:11	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 81.235.186.161
4.	**HELÉN CHARLOTTA PERS GÅRDEN** helen.persgarden@jattensgomme.com	**Signed** Authenticated	**05.03.2026 20:06** 01.03.2026 11:55	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 195.67.191.101
5.	**JONNY ROSÉN** jonny.rosen86@gmail.com	**Signed** Authenticated	**05.03.2026 20:50** 05.03.2026 20:50	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 94.191.136.204
6.	**MAGNUS FREDRIK V AF KLINTEBERG** magnus.afklinteberg@jattensgomme.com	**Signed** Authenticated	**08.03.2026 11:37** 05.03.2026 10:58	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 91.209.232.1
7.	**Niclas Andresen** niclas.andresen@jattensgomme.com	**Signed** Authenticated	**08.03.2026 14:04** 08.03.2026 14:03	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 83.191.114.66
8.	**Johan Mikael Jakobsson** johan.jakobsson@jattensgomme.com	**Signed** Authenticated	**08.03.2026 16:37** 08.03.2026 13:59	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 78.73.26.134
9.	**LENA STRAND**	**Signed**	**09.03.2026 22:41**	**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
la.strand@hotmail.se	Authenticated	08.03.2026 23:12	Low	IP: 90.230.227.183
10. MARIE LINNARSSON	**Signed**	**13.03.2026 14:26**	**eID**	**Swedish BankID**
marielinnar@gmail.com	Authenticated	13.03.2026 14:23	Low	IP: 95.193.200.145
11. FIOLA REXHEPI	**Signed**	**16.03.2026 11:45**	**eID**	**Swedish BankID**
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	13.03.2026 14:30	Low	IP: 90.129.88.138

* 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