

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Kallfors Pärla

769627-7545



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallfors Pärla

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-28 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:

Södertälje Kallfors 1:324 -1:331 8 st

Södertälje Kallfors 1:230 -1:235 6 st

Södertälje Kallfors 1:274 -1:279 6 st

Södertälje Kallfors 1:268 -1:271 4 st

Totalt 24 st

Föreningens fastigheter består av 12 parhus med 24 st bostadsrättslägenheter samt 4 st fristående dubbelgarage. Den totala boytan är 3 664 kvm.

Lägenhetsfördelning

24 st Parhuslägenheter

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 3 664 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sten-Erik Wreile-Jensen	Ordförande
John-Paul Orellana Lindberg	Styrelseledamot
Nick Doborowicz Salomonsson	Styrelseledamot
Eveline Lindstedt	Suppleant
Marcus Carlqvist	Suppleant

Valberedning

Annica Wreile-Jensen och Camilla Nylén

Firmateckning

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

Revisorer

Ola Jakobsson Auktoriserad revisor Especto AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-26. Godkännande av nya stadgar för bl a ändrat räkenskapsår.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplan har upprättats vid föreningsstämma den 2020-12-03.

Avtal med leverantörer

Bredband Bredband2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Norra Kallfors Samfällighetsförening, med en andel på 23%.

Samfälligheten förvaltar snöröjning, skötsel grönytor, vägunderhåll, lekplats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 709 644	1 564 893	1 777 107	1 643 000
Resultat efter fin. poster	-1 537 121	-766 518	-329 000	-519 000
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	1 025 920	1 025 920	879 360	-
Taxeringsvärde	95 339 000	95 339 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	427	485	448
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	100	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 470	11 563	11 899	11 961
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 470	11 563	11 899	11 961
Sparande / kvm totalyta, kr	46	100	0	0
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	1,93	-	-
Räntekänslighet (%)	16,61	27,37	-	-

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 vatten (totalt 158 400 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Det negativa resultatet förklaras av ökade räntekostnader till följd av att tidigare lån med låg ränta har löpt ut och ersatts av lån i ett högre ränteläge. Resultatet har även påverkats av planenliga avskrivningar, vilka är redovisningsmässiga kostnader som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Styrelsen har vidtagit åtgärder för att anpassa föreningens intäkter till den nya kostnadsnivån. Från och med april 2026 justeras årsavgifterna. Styrelsen följer löpande föreningens finansiella utveckling och arbetar med budgetuppföljning samt långsiktig planering.

Styrelsens bedömning är att föreningen har tillräcklig likviditet och betalningsförmåga samt att vidtagna åtgärder är tillräckliga för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	79 080 000	-	-	79 080 000
Fond, yttre underhåll	1 025 920	-	-	1 025 920
Balanserat resultat	-3 959 017	-766 518	-	-4 725 535
Årets resultat	-766 518	766 518	-1 537 121	-1 537 121
Eget kapital	75 380 385	0	-1 537 121	73 843 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 725 535
Årets resultat	-1 537 121
Totalt	-6 262 656
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	95 359
Balanseras i ny räkning	-6 358 015
	-6 262 656

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

Resultaträkning

1 JULI - 31 DECEMBER	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 709 644	1 564 891
Övriga rörelseintäkter	3	2	2
Summa rörelseintäkter		2 709 646	1 564 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-597 620	-212 133
Övriga externa kostnader	8	-161 176	-118 213
Personalkostnader	9	-207 631	-98 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 685 826	-1 123 878
Summa rörelsekostnader		-2 652 253	-1 552 244
RÖRELSERESULTAT		57 393	12 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 707	45 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 620 221	-824 961
Summa finansiella poster		-1 594 514	-779 167
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 537 121	-766 518
ÅRETS RESULTAT		-1 537 121	-766 518

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	114 923 009	116 608 835
Summa materiella anläggningstillgångar		114 923 009	116 608 835
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 923 009	116 608 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 775	55 023
Övriga fordringar	13	1 106 875	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97 728	9 130
Summa kortfristiga fordringar		1 212 378	64 224
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 144 964
Summa kassa och bank		0	1 144 964
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 212 378	1 209 188
SUMMA TILLGÅNGAR		116 135 387	117 818 023

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 080 000	79 080 000
Fond för yttre underhåll		1 025 920	1 025 920
Summa bundet eget kapital		80 105 920	80 105 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 725 535	-3 959 017
Årets resultat		-1 537 121	-766 518
Summa fritt eget kapital		-6 262 656	-4 725 535
SUMMA EGET KAPITAL		73 843 264	75 380 385
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	42 139 750
Summa långfristiga skulder		0	42 139 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	42 025 250	229 000
Leverantörsskulder		22 226	0
Övriga kortfristiga skulder		46 318	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	198 329	68 888
Summa kortfristiga skulder		42 292 123	297 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 135 387	117 818 023

Kassaflödesanalys

1 JULI - 31 DECEMBER	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	57 393	12 649
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 685 826	1 123 878
	1 743 219	1 136 527
Erhållen ränta	25 707	45 794
Erlagd ränta	-1 625 841	-824 961
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 085	357 360
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 355	-50 086
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	203 605	11 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304 335	318 844
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	85 571	0
Amortering av lån	-429 071	-929 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-343 500	-929 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-39 165	-610 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 144 964	1 755 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 105 799	1 144 964

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kallfors Pärla är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad 1,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	2 530 385	1 564 891
Hysesintäkter, lokaler	18 971	0
Vatten	158 400	0
Övriga intäkter	1 888	0
Summa	2 709 644	1 564 891

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämnning	-1	2
Övriga intäkter	3	0
Summa	2	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Städning	35 468	59 160
Besiktning och service	2 438	0
Summa	37 906	59 160

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	18 085	12 550
Summa	18 085	12 550

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vatten	236 687	0
Sophämtning	55 150	0
Summa	291 837	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	66 477	54 023
Bredband	96 915	0
Samfällighet	86 400	86 400
Summa	249 792	140 423

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	3 756	0
Övriga förvaltningskostnader	48 262	10 854
Revisionsarvoden	9 250	22 031
Ekonomisk förvaltning	99 908	85 328
Summa	161 176	118 213

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	169 199	0
Löner, arbetare	0	75 660
Sociala avgifter	38 432	22 360
Summa	207 631	98 020

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 619 831	824 953
Övriga räntekostnader	390	8
Summa	1 620 221	824 961

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 479 982	68 862 437
Årets inköp	0	55 617 545
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 479 982	124 479 982
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 871 147	-6 747 269
Årets avskrivning	-1 685 826	-1 123 878
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 556 973	-7 871 147
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	114 923 009	116 608 835
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 092 106</i>	<i>12 092 106</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 076 000	71 076 000
Taxeringsvärde mark	24 263 000	24 263 000
Summa	95 339 000	95 339 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	55 617 545
Omfört till Byggnad	0	-55 617 545
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-06-30
Skattekonto	1 076	71
Nabo Klientmedelskonto	425 987	0
Borgo	679 812	0
Summa	1 106 875	71

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-06-30
Försäkringspremier	43 231	0
Bredband	16 380	0
Förvaltning	12 594	0
Förutbet försäkr premier	25 523	9 130
Summa	97 728	9 130

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-02-28	2,70 %	12 725 250	13 068 750
SEB	2026-02-28	2,70 %	14 900 000	14 900 000
SEB	2026-02-28	1,06 %	14 400 000	14 400 000
Summa			42 025 250	42 368 750
Varav kortfristig del			42 025 250	229 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 025 250 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-06-30
Vatten	28 127	0
Utgiftsräntor	16 798	22 418
Förutbetalda avgifter/hyror	153 404	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	46 470
Summa	198 329	68 888

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 800 000	45 800 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Södertälje

John-Paul Orellana Lindberg
Styrelseledamot

Nick Doborowicz Salomonsson
Styrelseledamot

Sten-Erik Wreile-Jensen
Ordförande

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

Especto AB
Ola Jakobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 09:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 10:36

DOCUMENT ID:

BJBsHP7T-g

ENVELOPE ID:

rJxSjSPQ6Zg-BJBsHP7T-g

DOCUMENT NAME:

Brf Kallfors Pärla, 769627-7545 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

16 pages

SHA-512:

5460b0dbc2379956e6def9066af1e323d65bc731345325
c9eb71f3c0a921f52ce6663ab8b8699b25448b81f24593

5742cf7fe9df7b1a3fef2ee1811d2ceecd50

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. John-Paul Ernst Lindberg jplindberg90@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:15 20.04.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.177.11
2. NICK DOBOROWICZ SALO MONSSON nick.salomonsson@gmai l.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:38 20.04.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.41.32
3. STEN-ERIK LINDHOLM W REILE-JENSEN stenerikwj@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 22:33 20.04.2026 22:28	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.236.47
4. OLA JAKOBSSON ola.jakobsson@especto.s e	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:11 21.04.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.119.230

* 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 Kallfors Pärla, org.nr 769627-7545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kallfors Pärla för räkenskapsåret 2024-07-01 - 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kallfors Pärla för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Jakobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 09:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 10:36

DOCUMENT ID:

BybroBvmpWg

ENVELOPE ID:

rJHoHvQTbg-BybroBvmpWg

DOCUMENT NAME:

05 RB Bostadsrättsföreningen Kallfors Pärla 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

9300b69405c4cf694b91071f15cec25265e3734f9b1616
2ff699c369b5d58078088c63b2542a87c7a20369d58415
aba3094e0016d473bf287fa268b4b7b7efe0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLA JAKOBSSON	Signed	21.04.2026 09:11	eID	Swedish BankID
ola.jakobsson@especto.se	Authenticated	21.04.2026 09:11	Low	IP: 194.16.119.230

* 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