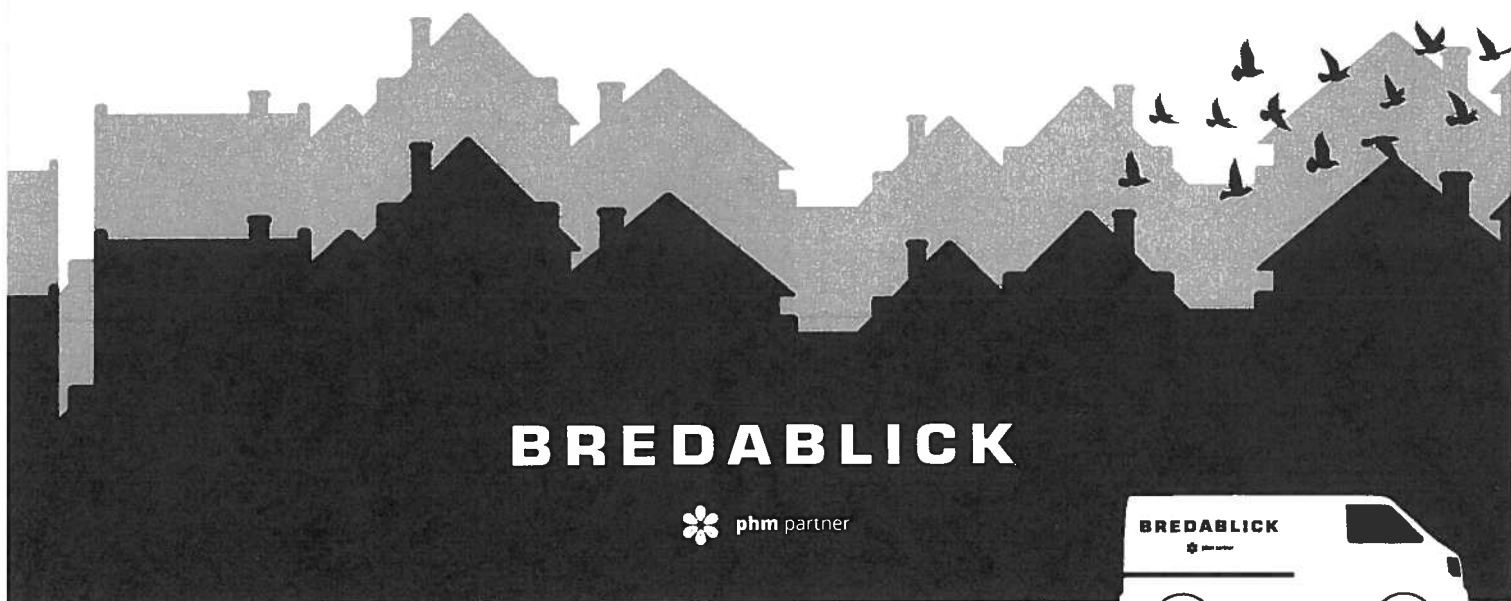


Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13

Årsredovisning 2025



BREDABLICK





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13, 769604-0117, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-30 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Mistu Degerlund	2026
Ledamot	Oskar Larsson	2027
Ledamot	Frantisek Orth	2026
Ledamot	Viggo Klasson	2026
Ledamot	Linnea Falkeling	2027
Suppleant	Annika Schüllerqvist	2026

Vald t.o.m. Föreningstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Daniel Boström
	BL Revision

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bredband2 Allmänt IT
Städning	Aktiebolaget Sthlm Supportgroup
Avfallshantering	Stockholm Vatten
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 10 374 kr (18 999 kr 2024) och planerat underhåll för 69 275 kr (262 281 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-05-16 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 404 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 452 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den **2025-05-10**. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 31 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 087 000	323 431	- 7 985 875	- 242 555
Disposition enligt föreningsstämma			-242 555	242 555
Avsättning till underhållsfond		404 000	-404 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-69 275	69 275	
Årets resultat				119 926
Vid årets slut	9 087 000	658 156	- 8 563 155	119 926

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 228 430
Årets resultat före fondändring	119 926
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 404 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 275
Summa över/underskott	- 8 443 229

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 443 229
Totalt	- 8 443 229

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

6 677 985

6 781 817

Inventarier, maskiner och installationer

10

4 342

8 683

Summa materiella anläggningstillgångar

6 682 327

6 790 500

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

6 682 327

6 790 500

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

25 119

21 276

Övriga fordringar

11

684 122

599 968

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

62 383

59 676

Summa kortfristiga fordringar

771 624

680 920

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

771 624

680 920

SUMMA TILLGÅNGAR

7 453 951

7 471 420





Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	343 821	23 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	108 173	107 966
Summa	451 994	131 374
Erhållen ränta	3 758	8 545
Erlagd ränta	-227 654	-274 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	228 098	-134 589
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	32 703	-24 830
Förändring av rörelseskulder	-26 242	-27 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234 559	-187 377
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-111 152	-111 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-111 152	-111 152
Årets kassaflöde	123 407	-298 529
Likvida medel vid årets början	557 325	855 854
Likvida medel vid årets slut	680 732	557 325





Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 326	9 528
Överlåtelseavgifter	0	1 433
Övriga intäkter	0	608
Årsavgift bredband	54 720	49 824
	68 046	61 393
Totalt övriga rörelseintäkter	68 046	61 393

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	37 268	31 294
Uppvärmning	251 002	268 921
Vatten och avlopp	60 395	52 917
Avfallshantering	35 408	31 282
Teknisk förvaltning	77 590	75 421
Besiktningsskostnader	1 344	0
Systematiskt brandskyddsarbete	7 850	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	36 250
Bredband	54 720	56 551
Försäkringar	14 524	12 823
Tomträttsavgälder	60 000	60 000
Förbrukningsmaterial	4 871	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 776	47 920
	654 748	673 379

Reparationer

Huskropp	2 516	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	6 491
Övriga installationer	499	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 649	0
VA & sanitet, installationer	4 710	12 508
	10 374	18 999

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	25 406
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	12 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 400	0
Värme, installationer	0	224 875
VA & sanitet, installationer	55 875	0
	69 275	262 281

Totalt fastighetskostnader

734 397	954 659
----------------	----------------



Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

6 494 000

6 494 000

Summa:

6 494 000

6 494 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Inventarier, maskiner och installationer

55 213

55 213

Utgående anskaffningsvärden

55 213

55 213

Ingående avskrivningar

Inventarier, maskiner och installationer

- 46 530

- 42 189

Årets avskrivningar

- 4 341

- 4 341

Utgående avskrivningar

- 50 871

- 46 530

Utgående redovisat värde

4 342

8 683

Not 11. Övriga fordringar

2025-12-31

2024-12-31

Skatter och avgifter

3 390

42 643

*Transaktionskonto Handelsbanken

680 732

557 325

Summa

684 122

599 968

*Transaktionskonto Handelsbanken avser klientmedelkonto hos förvaltare.

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

62 383

59 676

Summa

62 383

59 676

Not 13. Förfall fastighetslån

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

5 151 698

3 830 902

Förfaller 2-5 år från balansdagen

616 000

2 047 948

Summa

5 767 698

5 878 850





Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10

Mistu Degerlund
Ordförande

Oskar Larsson
Ledamot

Frantisek Orth
Ledamot

Viggo Klasson
Ledamot

Linnea Falkeling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BL Revision
Daniel Boström
Auktoriserad revisor

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MISTU DEGERLUND	✍ Signed	23.03.2026 19:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/11)
	Authenticated	23.03.2026 19:15	Low	
Frantisek Orth	✍ Signed	24.03.2026 11:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/10/02)
	Authenticated	24.03.2026 11:15	Low	
Agnes Linnea Falkeling	✍ Signed	30.03.2026 14:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/06/01)
	Authenticated	30.03.2026 14:12	Low	
OSKAR EDVIN LARSSON	✍ Signed	30.03.2026 19:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/05/03)
	Authenticated	30.03.2026 19:08	Low	
CARL VIGGO KLASSON	✍ Signed	02.04.2026 10:46	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/02/17)
	Authenticated	31.03.2026 09:53	Low	
Lars Daniel Andreas Boström	✍ Signed	02.04.2026 13:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/09)
	Authenticated	02.04.2026 13:57	Low	

* 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

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 Kalmgatan 9-13 för år 2025 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

