Bostadsrättsföreningen Kalvheden

Org.nr: 716413-0945

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

FRUBO AB
FASTIGHETS- OCH BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kalvheden, organisationsnummer 716413-0945, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende utan begränsning i tiden och lokaler till nyttjande, samt förvalta föreningens fasta och lösa egendom, Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Tandådalen, Malung-Sälens kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring
Fastigheterna är försäkrade i Dalarnas försäkringbolag.
I försäkringen ingår en lösöresförsäkring på lägenheterna.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Ordförande	Gunnar Eriksson
Ledamot	Kennet Blom
Ledamot	Robert Rautio
Ledamot	Mattias Jansson
Ledamot	Cathrine Svärd
Ledamot	Malin Stugbäck

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunnar Eriksson, Robert Rautio, Mattias Jansson och Malin Stugbäck.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Teknisk förvaltning sköts av Österling Bygg AB.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-20.
På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor	Tobias Ericsson
	Revisionsbyrå ba.ks & co aktiebolag

Valberedning
Valberedningen har bestått av Carin Forsell, Mikael Bergsten och Cecilia Bååth.

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: Lima Besparingsskog 2:5

Nybyggnadsår: 1982

Föreningen omfattar 141 bostadslägenheter, varav en uthyrningslägenhet på 35 kvm, 2 lokaler och ett garage med en totalyta på 5 862 kvm fördelade enligt nedan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
2 rokv	104	3 224
3 rok	36	2 304
Summa	**140**	**5 528**

Lokaler

Verksamhet	Area m²
Läkarmottagning	264
Snöresebostad	35
Uthyrningslägenhet 16N	35

Läkarmottagningen, uthyrningslägenheten om 2 rum och kokvrå, garaget samt Snöresebostaden har varit uthyrda under året.

Löner och ersättningar
Styrelsearvode om ett prisbasbelopp, samt milersättning och dagtraktamente (Skatteverkets schablonersättning för 2025) har betalats ut till styrelsen för arbete under året. För valberedningen utgår milersättning och dagtraktamente till ordinarie föreningsstämma.

Ekonomisk förvaltning
Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av fönster har påbörjats och under året har hälften av husen fått nya fönster, hus 1-11. Projektet har löpt på bra och entreprenören har hållit tidsplaneringen bra. Under 2026 kommer hus 12–22 att få nya fönster. Föreningen har upptagit lån på 6.500.000kr för att finansiera delprojektet.

Den tredje lördagen i september samlades ett femtiotal medlemmar till gemensamma krafttag för att röja, rensa, laga och städa i föreningen. Efter utfört arbete så bjöd föreningen på grillad korv med bröd.

Höststormar orsakade att några träd lutade oroväckande mycket och eftersom de hotade både hus och parkering så fälldes dessa under december månad.

Inför stämman inkom det en motion gällande att årsavgifterna borde fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal, enligt 5§ i föreningens stadgar. Styrelsens förslag till stämman var att avslå motionen, men att utreda ärendet vidare. Stämman röstade mot styrelsens förslag och biföll motionen. Det resulterade i att årsavgifterna ändrades från 1 juli. Styrelsen har sedan stämman arbetat med frågan och tagit hjälp av juridisk expertis med särskild inriktning mot bostadsrätter. Utredningen kring frågan har varit mycket krävande för alla styrelsemedlemmar och många medlemmar har uttryckt missnöje över stämmans beslut.

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	184
Under året har 19 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	192

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 364	4 878	4 480	4 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 6 511	25	- 81	- 275
Soliditet, %	18	45	45	46
Balansomslutning, tkr	22 857	23 633	23 285	23 297
Energikostnad / kvm	305	253	257	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	825	764	707	655
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 094	1 941	1 965	
Skuldsättning / kvm	2 918	1 831	1 871	
Räntekänslighet	3	3	3	
Sparande / kvm	134	148	283	
Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkter	89	84	75	

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna 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.

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, byten av fönster 6 263 600 kr, samt till gjorda avskrivningar 404 308 kr, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Byte av redovisningsregelverk kommer att ske från och med 2026 i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3), vilket innebär att byggnader kommer att redovisas enligt komponentindelning, innebärande att hela kostnaden för fönsterbyte kommer att aktiveras och fördelas över tid med avskrivningskostnad.





Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 656 000	1 298 963	- 9 385 088	25 365
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		169 989	-169 989	
Balanseras i ny räkning			25 365	- 25 365
Årets resultat				- 6 511 084
Belopp vid årets utgång	**18 656 000**	**1 468 952**	**- 9 529 712**	**- 6 511 084**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 529 711
Årets resultat	- 6 511 084
Totalt	**- 16 040 795**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	218 187
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 725 662
Balanseras i ny räkning	- 15 533 320
Totalt	**- 16 040 795**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll avser del av fönsterkostnaden.

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*1*	5 364 333	4 877 693
Övriga rörelseintäkter		202 545	220 373
Summa rörelseintäkter		**5 566 878**	**5 098 066**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	*2*	-10 809 288	-4 061 034
Övriga externa kostnader	*3*	-403 952	-166 857
Personalkostnader		-118 876	-149 208
Avskrivningar		-404 308	-460 607
Summa rörelsekostnader		**-11 736 424**	**-4 837 706**
RÖRELSERESULTAT		**-6 169 546**	**260 360**
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		21 047	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295	313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 880	-235 308
Summa finansiella poster		**-341 538**	**-234 995**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-6 511 084**	**25 365**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-6 511 084**	**25 365**
ÅRETS RESULTAT		**-6 511 084**	**25 365**

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	20 813 465	21 217 291
Inventarier, verktyg och installationer	*5*	13 956	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 827 421**	**21 217 291**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**20 827 421**	**21 217 291**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		221 482	48 299
Övriga fordringar		15 707	57 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	1 742 267	572 704
Summa kortfristiga fordringar		**1 979 456**	**678 991**
Kassa och bank			
Kassa och bank		50 390	1 736 505
Summa kassa och bank		**50 390**	**1 736 505**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 029 846**	**2 415 496**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 857 267**	**23 632 787**

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 656 000	18 656 000
Fond för yttre underhåll		1 468 952	1 298 963
Summa bundet eget kapital		**20 124 952**	**19 954 963**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 529 711	-9 385 088
Årets resultat		-6 511 084	25 365
Summa fritt eget kapital		**-16 040 795**	**-9 359 723**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 084 157**	**10 595 240**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	7 470 000	4 470 000
Summa långfristiga skulder		**7 470 000**	**4 470 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	9 632 500	6 262 500
Leverantörsskulder		420 191	1 205 377
Skatteskulder		47 124	3 986
Övriga skulder		34 056	36 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8*	1 169 239	1 058 772
Summa kortfristiga skulder		**11 303 110**	**8 567 546**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 857 267**	**23 632 786**

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-6 169 546	260 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		404 308	460 607
Summa		**-5 765 238**	**720 967**
Övriga finansiella poster		21 047	0
Erhållen ränta		295	313
Erlagd ränta		-362 880	-235 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-6 106 776**	**485 972**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 300 465	52 733
Förändring av rörelseskulder		-634 436	451 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-8 041 677**	**990 321**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnader och mark			-402 703
Inventarier - inköp torktumlare		-14 438	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-14 438**	**-402 703**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-130 000	-130 000
Upptagna lån		6 500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**6 370 000**	**-130 000**
Årets kassaflöde		**-1 686 115**	**457 618**
Likvida medel vid årets början		**1 736 504**	**1 278 886**
Likvida medel vid årets slut		**50 389**	**1 736 504**

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*	*Avskrivning (%)*
Byggnad	100	1
Nyinvesteringar fastighet 2002-2012	50	2
Fasadmålning 2009-2011	10	10
Bastuprojekt 2014	10	10
Laddstolpar	10	10
Maskiner och inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter bostäder	4 559 705	4 221 920
Övriga årsavgifter	97 712	74 900
Hyresintäkter lokaler	363 348	357 720
Fastighetsskatt	21 292	20 632
Hyresintäkter garage och p-platser	8 660	17 720
Debiterade elkostnader	313 616	184 801
Totalt nettoomsättning	**5 364 333**	**4 877 693**

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	593 828	524 407
Vatten och avlopp	1 196 870	1 059 206
Sophämtning	355 709	313 109
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	22 540
Fastighetsskötsel	680 021	778 085
Fastighetsskötsel extra	2 928	0
Fastighetsstäd	22 550	0
Fastighetsstäd extra	975	0
Snöröjning/sandning	42 879	25 125
Övriga köpta tjänster	1 000	6 366
Bredband	155 938	153 360
TV	171 406	153 360
Försäkring	240 614	204 109
Försäkringsskador	0	64 073
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	233 090	184 430
Förbrukningsmaterial	4 900	496
Förbrukningsinventarier	2 706	12 493
Övriga driftkostnader	6 266	5 140
Reparation och underhåll	54 655	29 463
Reparation och underhåll byggnad	625 235	376 184
Reparation och underhåll fönster	6 263 600	0
Reparation och underhåll portar och lås	23 905	8 478
Reparation och underhåll tvättstuga	0	2 960
Reparation och underhåll el	25 549	106 871
Reparation och underhåll VVS	59 466	20 354
Reparation och underhåll ventilation	24 150	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	21 047	10 426
Totalt driftkostnader	**10 809 288**	**4 061 034**

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Föreningsstämma	9 700	10 245
Arvode ekonomisk förvaltning	120 784	118 940
Extra ekonomisk förvaltning	1 219	0
Revisionsarvode	29 681	28 204
Webbsida	2 063	771
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	10 000	0
Advokat- och rättegångskostnader	80 937	0
Bankkostnader	3 865	2 990
Övriga administrativa kostnader	6 563	2 020
Föreningsomkostnader	7 465	3 327
Övriga kostnader	131 675	360
Totalt övriga externa kostnader	**403 952**	**166 857**

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	32 042 723	31 640 020
Anskaffningsvärde mark	4 196 376	4 001 491
Laddstolpar	0	194 885
Aktivering avfuktare	0	402 703
Utgående anskaffningsvärden	**36 239 099**	**36 239 099**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 15 021 808	- 14 561 201
Årets avskrivningar	- 403 826	- 460 607
Utgående avskrivningar	**-15 425 634**	**-15 021 808**
Utgående redovisat värde	**20 813 465**	**21 217 291**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	55 660 000	44 620 000
Taxeringsvärde mark	17 069 000	12 043 000
	72 729 000	**56 663 000**

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	395 382	395 382
Torktumlare	14 438	0
Utgående anskaffningsvärden	**409 820**	**395 382**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 395 382	- 395 382
Årets avskrivningar	- 482	0
Utgående avskrivningar	**- 395 864**	**- 395 382**
Utgående redovisat värde	**13 956**	**0**

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Dalarnas Försäkringsbolag	185 242	178 868
KAFIT AB	2 675	2 063
Telenor Sverige AB/Bredbandsbolaget	81 836	81 836
FRUBO AB	30 471	30 196
Visir Solutions AB	1 000	1 000
Österling Bygg AB	371 655	278 741
Serviceavg. branschorg.	8 040	0
Förutbetalda kostnader fönster	1 061 348	0
Summa	**1 742 267**	**572 704**

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 05-87671 132648	2026-09-30	1,131 %	1 840 000	1 880 000
Stadshypotek 05-87671 318412	2026-06-01	2,760 %	3 100 000	0
Stadshypotek 05-87671 336500	2028-09-30	2,850 %	3 400 000	0
Stadshypotek 05-87671 299237	2026-01-30	2,890 %	1 932 500	1 942 500
Stadshypotek 05-87671 342921	2027-12-01	2,840 %	1 900 000	1 920 000
Stadshypotek 05-87671 339533	2027-10-30	2,710 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 05-87671 186662	2026-10-30	4,160 %	2 630 000	2 670 000
Stadshypotek 05-87671 342998	2027-12-30	2,840 %	1 300 000	1 320 000
Summa skulder till kreditinstitut			**17 102 500**	**10 732 500**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 632 500	-6 262 500
			7 470 000	**4 470 000**

Lån med villkorsändringsdag 2026 har som avsikt att förlängas, men redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga.
Föreningens finansiering är dock långfristig och lånen kommer att omsättas. Faktisk amortering uppgår till 130 000 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	70 972	43 192
Förskottsbet avgift/hyra	1 009 409	944 283
Dala Kraft AB	30 812	28 391
Malung-Sälens Elnät	46 081	42 194
Österling Bygg AB	11 965	0
Weybler	0	712
Summa	**1 169 239**	**1 058 772**

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 700 000	12 135 000
Summa:	**18 700 000**	**12 135 000**

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har jobbat vidare med frågan om andelstalen och årsavgifternas fördelning.

Styrelsens budget för 2026 innebar att årsavgifterna lämnades oförändrade för 2026.

Projektet med fönster kommer att fortsätta med att hus 12-22 kommer få nya fönster. Detta projekt kommer att finansieras med 2 st lån med utbetalningar vid 2 olika tillfällen under året för att spara räntekostnader.

Omförhandling av lån med villkorsdag 260130 har skett.

Underskrifter

Tandådalen enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Gunnar Eriksson
Ordförande

Kennet Blom
Ledamot

Robert Rautio
Ledamot

Mattias Jansson
Ledamot

Cathrine Svärd
Ledamot

Malin Stugbäck
Ledamot

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

Revisionsbyrå ba.ks & co aktiebolag
Tobias Ericsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Robert Rautio
Styrelseledamot
Serienummer: 36d8a8c8623b7d[…]486d578cda6d6
IP: 195.67.xxx.xxx
2026-03-20 14:34:36 UTC

Kennet Eric Gustav Blom
Styrelseledamot
Serienummer: 90da9c1b96518b[…]a04c1dce08aab
IP: 85.227.xxx.xxx
2026-03-20 14:38:06 UTC

Per Mattias Jansson
Styrelseledamot
Serienummer: 971832def4be65[…]9e847f6432afa
IP: 94.234.xxx.xxx
2026-03-20 15:34:56 UTC

Malin Viktoria Stugbäck
Styrelseledamot
Serienummer: e7e67a4b54c518[…]d8a98caabcae8
IP: 80.217.xxx.xxx
2026-03-20 16:07:46 UTC

Sture Karl Gunnar Eriksson
Styrelsens ordförande
Serienummer: 793b40cf25d310[…]68d7a9ab1dff4
IP: 178.174.xxx.xxx
2026-03-20 18:36:34 UTC

Cathrine Therese Viola Svärd
Styrelseledamot
Serienummer: f2666ba5b27cef[…]124f91db23d17
IP: 78.82.xxx.xxx
2026-03-21 07:41:07 UTC

Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-516S7

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOBIAS ERICSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: d87063d360cda9[…]643bf0c54d8f3
IP: 80.84.xxx.xxx
2026-03-21 11:08:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: MXYJI-Y95OB-1O19B-N5U19-J6MVQ-S16S7

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalvheden, org.nr 716413-0945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalvheden för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

Penneo dokumentnyckel: H2SW2-V9PHC-V1EQJ-FKY4T-2BOPH-G9H8L

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kalvheden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Penneo dokumentnyckel: H2SW2-V9PHC-V1EQJ-FKY4T-2BOPH-G9H8L

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ba.ks & co aktiebolag

Tobias Ericsson

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: H2SW2-V9PHC-V1EQJ-FKY4T-2BOPH-G9H8L

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOBIAS ERICSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: d87063d360cda9[…]643bf0c54d8f3
IP: 80.84.xxx.xxx
2026-03-21 11:03:00 UTC



Penneo dokumentnyckel: H2SW2-V9PHC-V1EQJ-FKY4T-2BOPH-G9H8L

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.