

# Årsredovisning 2023

Brf Kålltorp 81:2

769607-2433



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kålltorp 81:2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-10 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 fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kålltorp 81:2	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 451 kvm och 2 lokaler om 254 kvm. Byggnadernas totalyta är 705 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hugh O'connor	Ordförande
Hanna Schön	Kassör
Gugge Alkman	Styrelseledamot
Jaan Kiviloog	Suppleant
Mattias Asp	Suppleant

### Valberedning

Per Persson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamötern

## Revisorer

Daniela Jonsson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Fasad (träfasad anlagd 2001). Byte av dåliga brädor och ommålning V och Ö  
Tak. Byta av läkt, papp och takpannor efter upptäckt läckage i tak. Målning och byte av panel på takkupor.  
Fönster. Två fönster i söder har bytts ut.  
Byte av torktumlare
- 2022 ● Relineing. Två vertikala stammar i trapphus C, byte av 90 m spillvattenledning i bottenplattan
- 2015 ● Byte av ventilpar i värmesystemet
- 2011 ● Grundsockel (putsad betong, orginal). Nedtagning gammal puts och omputsning halva huset
- 2010 ● Fasad (träfasad anlagd 2001). ommålning  
Installation ny tilluftsventiler
- 2009 ● Tvättmaskin
- 2008 ● Grunddränering, tegelrör (org.), ny plaströr och Isodränskiva. Omdränering N, V sidorna, ny skygatt i gångbana.
- 2007 ● Ny radiator i Lgh 6.  
Elarbete Café: förnyelse av elcentral, mätartavla, vägguttag, strömbrytare etc.
- 2006 ● Tvättmaskin och torktumlare
- 2004 ● Tak (pannor med tjock takpapp). Översyn mer erfodeligt byte av läkt och pannor
- 2002 ● Belysning i trapphusuppgångar. Installation av tidsautomatik i tre uppgångar
- 2001 ● El-stammar  
Dörrar port  
Fönster, aluminium

## Planerade underhåll

- 2024 ● Dränering baksidan

## Avtal med leverantörer

Byte av tak och målning av fasad V, Ö Wästgöta Entreprenad

Byte av fönster Gråsund bygg och entrepenad

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Hyran har höjts för bostäderna. Föreningen har tagit ett nytt lån för att finansiera takreparation och målning av fasad. Två fönster i söder har bytts ut.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 9 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	621 360	588 955	465 643	382 000
Resultat efter fin. poster	-1 270 668	-651 370	52 068	97 000
Soliditet (%)	52	61	70	67
Yttre fond	282 400	282 400	-	-
Taxeringsvärde	12 448 000	12 448 000	11 923 000	11 923 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	423	431	421	421
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	30,6	33	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 173	8 029	6 858	7 017
Skuldsättning per kvm totalyta	5 868	5 136	4 387	4 489
Sparande per kvm totalyta	19	-810	188	252
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	47	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	140	109	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	48	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	230	204	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,56	2,00	1,30	1,30
Räntekänslighet (%)	23,68	-	-	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen går med förlust under året. En läcka i taket upptäcktes som behövde åtgärdas och för att kunna finansiera takreparationen behövde föreningen ta ett nytt lån. Föreningen har höjt hyrorna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	6 783 595	-	-	6 783 595
Fond, yttre underhåll	282 400	-	-	282 400
Balanserat resultat	-461 331	-651 370	-	-1 112 701
Årets resultat	-651 370	651 370	-1 270 668	-1 270 668
<b>Eget kapital</b>	<b>5 953 294</b>	<b>0</b>	<b>-1 270 668</b>	<b>4 682 626</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 112 701
Årets resultat	-1 270 668
<b>Totalt</b>	<b>-2 383 369</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	282 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-564 800
Balanseras i ny räkning	-2 100 969
	<b>-2 383 369</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	621 357	588 955
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>621 357</b>	<b>588 955</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 565 493	-1 055 968
Övriga externa kostnader	8	-41 439	-34 944
Personalkostnader	9	-27 854	-1 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 496	-80 495
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 715 282</b>	<b>-1 173 057</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 093 925</b>	<b>-584 102</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		292	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-177 035	-67 268
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 743</b>	<b>-67 268</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 270 668</b>	<b>-651 370</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 270 668</b>	<b>-651 370</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	8 834 254	8 914 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 834 254</b>	<b>8 914 750</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 834 254</b>	<b>8 914 750</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 989	0
Övriga fordringar	12	61 463	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 886	21 536
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 338</b>	<b>21 536</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		148 159	773 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>148 159</b>	<b>773 157</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>248 497</b>	<b>794 693</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 082 751</b>	<b>9 709 443</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 783 595	6 783 595
Fond för yttre underhåll		282 400	282 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 065 995</b>	<b>7 065 995</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 112 701	-461 331
Årets resultat		-1 270 668	-651 370
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 383 369</b>	<b>-1 112 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 682 626</b>	<b>5 953 294</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	3 549 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 549 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 137 000	72 000
Leverantörsskulder		90 326	9 728
Skatteskulder		1 323	763
Övriga kortfristiga skulder		20 117	6 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	151 359	117 761
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 400 125</b>	<b>207 149</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 082 751</b>	<b>9 709 443</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 093 925</b>	<b>-584 102</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	80 496	80 495
	<b>-1 013 429</b>	<b>-503 607</b>
Erhållen ränta	292	0
Erlagd ränta	-170 938	-62 221
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 184 075</b>	<b>-565 828</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 802	6 857
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	121 879	-12 652
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 140 998</b>	<b>-571 623</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	600 000	600 000
Amortering av lån	-84 000	-72 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>516 000</b>	<b>528 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-624 998</b>	<b>-43 623</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>773 157</b>	<b>816 780</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>148 159</b>	<b>773 157</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kålltorp 81:2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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, 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:

Byggnad 100 år

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	190 548	194 399
Hysesintäkter, lokaler	425 924	388 022
Hysesintäkter, p-platser	6 745	6 534
Intäktssreduktion	-1 860	0
<b>Summa</b>	<b>621 357</b>	<b>588 955</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 078	0
Trädgårdsarbete	109	0
Snöskottning	0	4 176
Övrigt	1 381	0
<b>Summa</b>	<b>2 568</b>	<b>4 176</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	6 180	814 860
Lokaler	2 036	0
Tvättstuga	31 252	0
VA	2 669	0
Fönster	60 121	0
<b>Summa</b>	<b>102 258</b>	<b>814 860</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	1 203 875	0
<b>Summa</b>	<b>1 203 875</b>	<b>0</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	15 186	33 077
Uppvärmning	98 921	77 064
Vatten	48 268	33 803
Sophämtning	15 435	13 970
<b>Summa</b>	<b>177 809</b>	<b>157 914</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 778	32 091
Bredband	12 213	14 495
Fastighetsskatt	32 992	32 432
<b>Summa</b>	<b>78 983</b>	<b>79 018</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	449
Övriga förvaltningskostnader	7 617	12 280
Revisionsarvoden	5 000	999
Ekonomisk förvaltning	28 821	21 216
<b>Summa</b>	<b>41 439</b>	<b>34 944</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	20 000	0
Övriga arvoden	0	1 650
Sociala avgifter	7 854	0
<b>Summa</b>	<b>27 854</b>	<b>1 650</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	176 853	67 231
Övriga räntekostnader	182	37
<b>Summa</b>	<b>177 035</b>	<b>67 268</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	10 363 660	10 363 660
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 363 660</b>	<b>10 363 660</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 448 910	-1 368 415
Årets avskrivning	-80 496	-80 495
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 529 406</b>	<b>-1 448 910</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 834 254</b>	<b>8 914 750</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 314 145</i>	<i>2 314 145</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 283 000	6 283 000
Taxeringsvärde mark	6 165 000	6 165 000
<b>Summa</b>	<b>12 448 000</b>	<b>12 448 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	128	0
Övriga fordringar	61 335	0
<b>Summa</b>	<b>61 463</b>	<b>0</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	24 583	21 536
Kabel-TV	4 053	0
Förvaltning	7 250	0
<b>Summa</b>	<b>35 886</b>	<b>21 536</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-08-28	5,39 %	1 256 000	1 256 000
Swedbank	2024-09-28	5,39 %	1 693 000	1 765 000
Swedbank	2024-09-28	4,83 %	588 000	0
Swedbank	2024-11-13	4,93 %	600 000	600 000
<b>Summa</b>			<b>4 137 000</b>	<b>3 261 000</b>
Varav kortfristig del			4 137 000	72 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 982 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 135	112 714
El	730	0
Uppvärmning	15 799	0
Vatten	3 352	0
Arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
Utgiftsräntor	11 144	5 047
Förutbetalda avgifter/hyror	106 057	0
<b>Summa</b>	<b>151 359</b>	<b>117 761</b>



**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

7 300 000

**2022-12-31**

7 300 000

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Gugge Alkman  
Styrelseledamot

---

Hanna Schön  
Kassör

---

Hugh O'connor  
Ordförande

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

---

Daniela Jonsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 20:25

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 11:26

DOCUMENT ID:

rJzV8WIQXR

ENVELOPE ID:

H17QIZIm7A-rJzV8WIQXR

DOCUMENT NAME:

Brf Kålltorp 81:2, 769607-2433 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA SCHÖN hannaschon1@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:57 16.05.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/22) IP: 94.234.98.19
2. GUGGE ALKMAN gugge.alkman@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 17:35 20.05.2024 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/22) IP: 90.235.85.252
3. HUGH WILLIAM O'CONNOR hughoc191@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 17:39 20.05.2024 17:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/04) IP: 88.131.220.116
4. Karin Sigrid Daniela Jonsson daniela.jonsson@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 20:25 21.05.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/09) IP: 92.32.246.236

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023

## för

### Bostadsrättsföreningen Kålltorp 81:2

#### Organisationsnummer 769607-2433

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av räkenskaperna, årsredovisningen samt förvaltningen och får efter fullgjort granskningsuppdrag rörande föreningens räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31 avlämna följande revisionsberättelse.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den kontroll man bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed, vilket bl.a. innebär att jag planerar och genomför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vid revisionen har jag inhämtat revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag har beaktat den interna kontrollen för att se att den lett till en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Jag har även bedömt de redovisningsprinciper och uppskattningar föreningen har tillämpat i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kålltorp 81:2 för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen enligt lagen om bostadsrättsföreningar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och jag har granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättsföreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

*Plats, Datum*

Daniela Jonsson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 22:36

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 16.05.2024 11:26

DOCUMENT ID:  
Ske48bUXX0

ENVELOPE ID:  
rJEQ8WIXQA-Ske48bUXX0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsbera?ttelse 2023 BRF Ka?lltorp.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Sigrid Daniela Jonsson daniela.jonsson@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 22:36 20.05.2024 22:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/09) IP: 92.32.246.236

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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