

**Brf Kalla 3**  
**Org nr 769615-6731**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-10-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lars Magnusson	Ordförande	2024
Dan Bjernedal	Ledamot	2024
Lars Backman	Ledamot	2024
Annika Larsson	Ledamot	2025
Andreas Magnusson	Ledamot	2025
Andrzej Bielak	Suppleant	2024
Catrin Mörstrand	Suppleant	2024
Mikael Schill	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningen har 2023-05-07 hållit en extra föreningsstämma för ett första beslut om antagande av nya stadgar för föreningen. Föreningen tog ett andra enhälligt beslut vid ordinarie föreningsstämma 2023-10-25.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-13.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Johan Ekholm och Peter Lundkvist.

Föreningsstämman beslutade om att styrelsearvode motsvarande ett halvt prisbasbelopp (2023 - 26 250 kr) skall utgå. Styrelsen beslutar om arvode till vicevärd.

Föreningen äger fastigheten Kalla 3, Västerås. På fastigheten finns en byggnad med 4 bostadsvåningar och källarvåning. Fastigheten innehåller 23 lägenheter och 1 lokal. Värdeår 1968. Föreningen anskaffade fastigheten 2008. Uppvärmning med fjärrvärme.

Av 23 lägenheter är 22 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 16 garageplatser.

Total bostadsyta: 2 612 m<sup>2</sup>.

Totalyta enligt taxeringsbesked inkl. yta för garage: 2 955 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2066. Avsättning för framtida underhåll hanterats årligen vid budgetarbetet och har för året 2023-2024 beräknats till 100 kr per kvadratmeter boyta, vilket föreslås i resultatdispositionen.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört underhåll av hissar, balkonger samt takfönster, se not 5.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 2024-07-01.

#### Flerårsöversikt

		<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsättning	kr	1 760 731	1 643 651	1 573 752	1 557 396
Resultat efter finansiella poster	kr	-432 739	-157 045	14 527	89 976
Soliditet	%	71	72	72	72
Likviditet	%	291	257	629	501
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	600	559	534	529
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	600			
Skuldsättning per kvm	kr	3 799	3 799	3 799	3 799
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 535	4 535	4 535	4 535
Energikostnad per kvm	kr	153	151	148	144
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,6	8,1	8,5	8,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,6			
Sparande per kvm	kr	123	156	183	220
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,29			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

#### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen tar i sitt arbete löpande ställning till föreningens årsavgiftsnivå och justerar denna vid behov i förhållande till föreningens framtida åtaganden.

#### UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2066. Avsättning för framtida underhåll hanterats årligen vid budgetarbetet och har för året 2023-2024 beräknats till 100 kr per kvadratmeter boyta.

#### KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

#### SUMMERING

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	28 509 050	2 140 009	794 434	-2 202 570	-157 045
Reservering till yttre fond			261 200	-261 200	
Ianspråktagande av yttre fond			-5 531	5 531	
Balansering av föregående års resultat				-157 045	157 045
Årets resultat					<u>-432 739</u>
Belopp vid årets utgång	28 509 050	2 140 009	1 050 103	-2 615 284	-432 739

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 615 284
Årets resultat	-432 739
	<u>-3 048 023</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	261 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-181 549
I ny räkning balanseras	-3 127 674
	<u>-3 048 023</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-432 739
Dispositioner	-79 651
	<u>-512 390</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 129 754
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 760 732	1 641 522
Övriga rörelseintäkter		0	15 019
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 760 732</b>	<b>1 656 541</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-763 268	-762 839
Periodiskt underhåll	5	-181 549	-5 531
Övriga externa kostnader	6	-95 253	-81 643
Arvoden och personalkostnader	7	-94 546	-82 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-613 755	-613 755
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 748 371</b>	<b>-1 546 002</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 361</b>	<b>110 539</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	65 095	54 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 195	-322 468
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-445 100</b>	<b>-267 584</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-432 739</b>	<b>-157 045</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-432 739</b>	<b>-157 045</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-432 739	-157 045
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		181 549	5 531
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-261 200	-261 200
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-512 390</b>	<b>-412 714</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	39 158 823	39 768 065
Inventarier, verktyg och installationer	10	27 079	31 592
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 185 902</u>	<u>39 799 657</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 000	3 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 188 902</b>	<b>39 802 657</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	3 579	3 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 442	56 047
Klientmedel i SHB		957 345	770 005
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 046 366</u>	<u>829 549</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 046 366</b>	<b>829 549</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 235 268</b>	<b>40 632 206</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 509 050	28 509 050
Upplåtelseavgifter		2 140 009	2 140 009
Fond för yttre underhåll		1 050 103	794 434
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 699 162	31 443 493
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 615 284	-2 202 569
Årets resultat		-432 739	-157 045
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 048 023	-2 359 614
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 651 139</b>	<b>29 083 879</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 300 000	1 300 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 925 000	9 925 000
Leverantörsskulder		53 229	37 060
Skatteskulder		4 069	3 390
Övriga skulder	14	58 312	57 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 519	225 411
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 284 129</b>	<b>10 248 327</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>40 235 268</b>	<b>40 632 206</b>

**Kassaflödesanalys**

**2023-07-01**                      **2022-07-01**  
**-2024-06-30**                      **-2023-06-30**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster                      12 360                      110 539  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
*Avskrivningar*                      613 755                      613 755

Erhållen ränta                      17 441                      6 282  
Erhållna utdelningar                      47 654                      48 602  
Erlagd ränta                      -510 195                      -322 468

**181 015**                      **456 710**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                      -29 476                      -14 592  
Ökning/minskning leverantörsskulder                      16 169                      6 425  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder                      19 633                      9 494

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **187 341**                      **458 037**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar                      0                      -1 575 085

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **0**                      **-1 575 085**

**Finansieringsverksamheten**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **0**                      **0**

**Årets kassaflöde**                      **187 341**                      **-1 117 048**

**Likvida medel vid årets början**                      **770 004**                      **1 887 052**

**Likvida medel vid årets slut**                      **957 345**                      **770 004**



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 11 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,92 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utträngningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningens årsavgifter höjdes 3 % från och med 2024-07-01.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 3      Nettoomsättning**

	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	1 484 088	1 382 910
Hyror parkering	132 156	123 147
Hyror bostäder	141 576	134 505
Övriga hyresintäkter (förråd)	720	1 740
Övriga intäkter	2 191	0
Brutto	1 760 731	1 642 302
Övriga vakanser hyresförluster (förråd)	0	-780
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 760 731</u></b>	<b><u>1 641 522</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni för föreningens medlemmar.  
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4      Driftskostnader**

	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>
Fastighetsskötsel	56 395	71 189
Reparationer, löpande underhåll	96 681	86 772
Elavgifter	62 334	78 371
Uppvärmning	327 992	313 085
Vatten och avlopp	60 943	55 414
Renhållning	40 263	39 664
Försäkringar	43 272	39 176
Kabel-TV / Internet	32 588	30 388
Övriga fastighetskostnader	0	6 923
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 800	41 857
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>763 268</u></b>	<b><u>762 839</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>
Byte takfönster	106 250	0
Balkonger, inklädnad fronter	24 106	0
Hissar, byte av hastighetsregulatorer samt drivlinor	51 193	0
Obligatorisk ventiltionskontroll (OVK)	0	5 531
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>181 549</u></b>	<b><u>5 531</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>
Förbrukningsinventarier	894	349
Kontorsmaterial	629	0
Kommunikation	10 170	6 113
Porto	40	0
Revision	20 000	16 000
Föreningsmöten	1 800	7 516
Ekonomisk och administrativ förvaltning	43 957	42 778
Övriga förvaltningskostnader	11 136	1 739
Medlems- och föreningsavgifter	6 627	7 148
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>95 253</u></b>	<b><u>81 643</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>
Arvode styrelse*	26 360	24 150
Arvode vicevärd	48 000	48 000
Arvode övrigt*	8 700	0
Sociala kostnader	11 486	10 010
Kostnadsersättning	0	74
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>94 546</u></b>	<b><u>82 234</u></b>

\*Av utbetalat styrelsearvode 2023-2024 avser 110 kr ej uttagna arvoden tidigare år. År 2022-2023 redovisades de som återförd reservation under övriga rörelseintäkter.

\*Övrigt arvode avser arvode till vicevärd för extra tillkommande reparationsarbete och underhåll.

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	17 348	6 234
Övriga ränteintäkter	93	48
Utdelning MBF	42 000	42 000
Återbäring Länsförsäkringar	5 654	6 602
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>65 095</u></b>	<b><u>54 884</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 786 329	30 211 244
Inköp/Aktiveringar	0	1 575 085
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 786 329	31 786 329
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 009 560	-4 400 318
Årets avskrivningar	-609 242	-609 242
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 618 802	-5 009 560
Utgående planenligt värde	<u>26 167 527</u>	<u>26 776 769</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 991 296	12 991 296
Utgående planenligt värde	12 991 296	12 991 296
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>39 158 823</u></b>	<b><u>39 768 065</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 131 000	21 131 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
	<hr/>	<hr/>
	33 531 000	33 531 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 000 000	33 000 000
Lokaler	531 000	531 000
	<hr/>	<hr/>
	33 531 000	33 531 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 818	108 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 818	108 818
Ingående ackumulerade avskrivningar	-77 226	-72 713
Årets avskrivningar	-4 513	-4 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 739	-77 226
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>27 079</u></b>	<b><u>31 592</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Skattekontot	3 579	3 497
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>3 579</u></b>	<b><u>3 497</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.*</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB Bolån	4,37	*2024-09-17	1 350 000
SEB Bolån	4,37	*2024-09-17	2 700 000
SEB Bolån	4,37	*2024-09-17	1.500.000
SEB Bolån	4,34	*2024-09-15	1.200.000
SEB Bolån	4,37	*2024-09-17	2 800 000
SEB Bolån	4,37	*2024-09-17	375.000
SEB Bolån	3,19	2027-04-28	1.300.000

\*Lån som löper med rörlig ränta om 90 dagar.

Summa skulder till kreditinstitut	11 225 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-9 925 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 300 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	11 225 000

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	15 075 000	15 075 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 075 000</b>	<b>15 075 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Personalens källskatt	2 055	1 200
Sociala avgifter	699	408
Skulder till andelshavare	46 058	46 058
Skulder till MBF	0	300
Deponerade medel	9 500	9 500
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>58 312</u></b>	<b><u>57 466</u></b>

Västerås, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lars Magnusson  
Ordförande

Lars Backman

Dan Bjernedal

Andreas Magnusson

Annika Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

## LARS MAGNUSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Magnusson

Lars Magnusson

***2024-09-18 08:33:18 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 194.132.238.182

## ANNIKA LARSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA LARSSON

Annika Larsson

***2024-09-19 11:42:22 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.138.53

## DAN BJERNEDAL Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN CHRISTER BJERNEDAL

Dan Bjernedal

***2024-09-18 06:07:39 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.79.166.219

## LARS BACKMAN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS BACKMAN

Lars Backman

***2024-09-20 19:07:29 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.129.202.182

## ANDREAS MAGNUSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS MAGNUSSON

Andreas Magnusson

***2024-09-18 14:36:04 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.101.147

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-09-23 12:19:43 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.110

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalla 3, org.nr 769615-6731

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kalla 3 för år 2023/24.

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 30 juni 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022/23 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-10-02 med omodifierade uttalande i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 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 av Brf Kalla 3 för år 2023/24 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 revisionsssed 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.

### 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**JOHAN MALMQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-09-23 12:19:21 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.110