

Årsredovisning för

Brf Kallfors Höjder 3

769639-3078

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
	8
Tilläggsupplysning	8-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallfors Höjder 3, 769639-3078, får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Antalet medlemmar var vid årets ingång 66, och är vid årets utgång 70 stycken. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt, totalt 48 st lägenheter. Till varje lägenhet ingår skyldigheten att hyra en carport, som framgent kommer förvaltas av en samägd samfällighetsförening. Per årsskiftet förvaltas carportarna av Rydsjön Entreprenad AB. Föreningen innehas med ägande rätt.

Den ekonomiska förvaltningen har under året handhåfts av FF-Fastighetsservice AB.

Den yttre sommarskötseln har hanterats av Centric AB och snöröjning/vinterhållning har hanterats av tertial 1 av Köksträdgården AB och Q4 av RJ utemiljö AB.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret Försäkring.

Underhållsplan kommer att upprättas under 2025.

Vi har under året hållit en föreningsstämma, 24-06-12.

Konstituerande möte hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten

Datum för extra stämma med syfte att ändra stadgar hölls 2024-10-21

Datum för planerad föreningsstämma: Juni 2025

Styrelsesammansättning

Ordförande:

Patrick Bogered

Ordinarie ledamöter

(tom juni-24)

Markku Tammerin

Lena Cormery

Erika Holmström Stigulfsdotter

Fredrik Schill-Rizzo

(From Juni 24)

Markku Tammerin

Lena Cormery

Jessica Pähti

Fredrik Olofsson

Suppleanter

Anders Tjusberg

Valberedning

Ronnie Klingberg

Bo Andersson (tom juni 24)

Kjell Axelsson (tom juni 24)

Fredrik Schill Rizzo (from juni 2024)

Ia Johansson (from juni 2024)

Revisor

Christian Kromnér

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kallfors 1:336

Adress: Vallhöjdsvägen

Byggår: 2021

Taxeringsvärde: 59 002 000 kr varav byggnadsvärde 54 000 000 kr

Total boyta: 3203 kvm

Fastighetens areal: 2701 kvm

.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Årsavgiften höjdes den 240401 med 13%.

Kostnad för vatten 2023 och retroaktivt för delar av 2022 belastar resultatet med 122.946:-.

2-års garantibesiktning har genomförts av Sustera under året vilken bekostats av Rudsjön Entreprenad AB.

En vattenskada inträffade i undercentral på Vallhöjdsvägen 19 varvid 3 lägenheter fick vattenskador.

Föreningens självrisk har belastats med 23.490:-.

Stadgar har ändrats så att Carport tillhör lägenheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

Årsavgiften kommer att höjas med 7% from 250401.

Avgiften för P-plats höjs från 200:- till 250:- fr o m 250401

Tilläggsavtal angående Carportens tillhörighet till lägenheten kommer att undertecknas av bostadsrättshavare.

Flerårsöversikt

	2024	2023
Nettoomsättning	3 372 637	2 959 356
Resultat efter finansiella poster	-1 986 277	-1 646 407
Soliditet, %	76	76,1
Balansomslutning	170 440 822	173 184 901
Årsavgift per kvm	895	825
Skuldsättning per kvm	12 457	12 684
Sparande per kvm	80	220
Energikostnad per kvm*	97	78
Räntekänslighet i %	14	15
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	84	84

*Vatten 2022/2023 ingår ej i värdet. Denna uppgår till 38:-/kvm

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	134 680 000	95 160	-1 396 788	-1 646 407
Resultat disp enligt stämmobeslut			-1 646 407	1 646 407
Fonddispo enl årsstämmobeslut		95 160	-95 160	
Årets resultat				-1 986 277
Belopp vid årets slut	134 680 000	190 320	-3 138 355	-1 986 277

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-3 138 355
Årets resultat	-1 986 277
Totalt	-5 124 632
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	160 150
Balanseras i ny räkning	-5 284 782
Summa	-5 124 632

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 372 637	2 959 356
Övriga rörelseintäkter	3	157 104	194 111
Summa rörelseintäkter		3 529 741	3 153 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 113 390	-742 583
Övriga externa kostnader	5	-285 166	-246 449
Avskrivningar		-2 293 431	-2 293 430
Summa rörelsekostnader		-3 691 987	-3 282 462
Personalkostnader		-164 629	-52 567
Rörelseresultat		-326 875	-181 562
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		10 627	15 309
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 670 029	-1 492 654
Summa finansiella poster		-1 659 402	-1 477 345
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	12 500
Resultat efter finansiella poster		-1 986 277	-1 646 407
Årets resultat		-1 986 277	-1 646 407

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	170 103 186	172 396 617
Summa materiella anläggningstillgångar		170 103 186	172 396 617
Summa anläggningstillgångar		170 103 186	172 396 617
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 365	-
Övriga fordringar		27 283	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 817	22 452
		219 465	22 464
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		118 171	765 820
Summa kassa och bank		118 171	765 820
Summa omsättningstillgångar		337 636	788 284
SUMMA TILLGÅNGAR		170 440 822	173 184 901

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		134 680 000	134 680 000
Fond för yttre underhåll		190 320	95 160
Summa bundet eget kapital		134 870 320	134 775 160
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 138 355	-1 396 788
Årets resultat		-1 986 277	-1 646 407
Summa fritt eget kapital		-5 124 632	-3 043 195
Summa eget kapital		129 745 688	131 731 965
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	39 779 086	40 218 510
Summa långfristiga skulder		39 779 086	40 218 510
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	408 196	408 196
Leverantörsskulder		110 731	599 402
Övriga skulder		25 461	35 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	371 660	191 205
Summa kortfristiga skulder		916 048	1 234 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 440 822	173 184 901

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 986 277	-1 646 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 293 431	2 293 430
		307 154	647 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		307 154	647 023
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-197 002	44 448
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-318 377	273 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-208 225	965 244
Investeringsverksamheten			
Avyttring av finansiella tillgångar			50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten			50 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-439 424	-908 197
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-439 424	-908 197
Årets kassaflöde		-647 649	107 047
Likvida medel vid årets början		765 819	658 773
Likvida medel vid årets slut		118 170	765 820

Not 1 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intätskorrigeringar.

Resultatet efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Balansomslutning

Totala tillgångar

Årsavgift per kvm

Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Lån per kvm

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Energikostnad per kvm

Summan av el, värme och vatten i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normal -väsentliga intäkter som inte är normala / boarea

Räntekänslighet

Låneskulden / årsavgifterna

Tilläggsupplysning

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Kallfors Höjder 3 AB som ägde marken för fastigheten. Kallfors Höjder 3 AB sålde marken till föreningen. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till byggnaden.

Byggnaden har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 Kr.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav för bostadsrätt till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte tillhör fastigheten ska tas upp i inkomstunderlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskatta kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte tillhör fastigheten.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivning sker fr.om. att entreprenad är slutavräknad d.v.s från och med 1 maj 2022.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Fasad	50 år
Ventilation	25 år
Stomme och grund	100 år
Yttertak	40 år
Balkonger	50 år
Fasader	50 år
Hissar	25 år
Installationer	40 år
VVS	50 år
Elinstallationer	40 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp

motsvarande minst 30 kr per kvm. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomsskatt om 20 %.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tar upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Danske Bank. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 867 251	2 637 294
Hysesintäkter p-platser	371 011	315 304
Laddstolpar	14 087	5 760
Kravavgifter	1 980	960
Öresutjämning	21	38
Vidare fakturerade kostnader	118 287	
Summa	3 372 637	2 959 356

I årsavgiften ingår el i trapphus, försäkring, sophantering, värme, vatten samt avlopp

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kabel-TV	157 104	154 944
Övriga intäkter		34 104
Vidarefakturerade intäkter		5 063
Summa	157 104	194 111

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	294 695	327 460
Reparation & underhåll	5 438	36 717
El	209 467	210 821
Vatten 2024	101 598	-39 482
Vatten 2022/2023	122 946	
Renhållning	75 405	1 601
Ventilation	27 300	
Reparation övrigt	25 614	
Försäkringspremier	50 636	43 929
Kabel-TV	118 047	72 151
Hiss	31 278	26 325
Städning	43 506	42 260
Serviceavtal	7 460	15 000
Övriga driftkostnader		5 801
Summa	1 113 390	742 583

Not 5 Övriga kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Vidarefakturerade kostnader	118 525	13 608
Hyra lokal	6 191	
Data		124 524
Revisionsarvoden	37 125	19 353
Förvaltningsarvode	92 857	81 054
Övr.förvaltningskostnader	26 159	4 507
Bankkostnader	4 309	3 403
	285 166	246 449

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	176 219 000	176 219 000
Vid årets slut	176 219 000	176 219 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 822 383	-1 528 953
-Årets avskrivning enligt plan	-2 293 431	-2 293 430
	-6 115 814	-3 822 383
Redovisat värde vid årets slut	170 103 186	172 396 617
Bokfört värde byggnader	103 617 661	105 911 092
Bokfört värde mark	66 485 525	66 485 525
	170 103 186	172 396 617

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Danske Bank 1302-01-28382	2026-06-30	3,76	13 327 949	13 567 373
Danske Bank 1302-01-41915	2026-09-30	4,55	13 154 667	13 254 667
Danske Bank 1302-01-36571	2027-03-31	4,02	13 704 666	13 804 666
			40 187 282	40 626 706
Nästa års amortering beräknas uppgå till			408 196	408 196
			408 196	408 196
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 632 784	1 632 784
Om 5 år räknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			38 146 302	38 585 726
			39 779 086	40 626 706

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan föras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 8 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	41 639 000	41 639 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	267 447	123 800
Upplupen ränta	4 585	9 381
Kundutbetalningar/Tillgodo	4 900	4 700
Övriga interimsskulder	75 728	53 324
Upplupna revisionskostnader	19 000	
	371 660	191 205

Underskrifter

Ort och datum

Patrick Bogered
Styrelseordförande

Lena Cormery

Markku Tammerin

Jessica Pähti

Fredrik Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Christian Kromnér Revise AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2025



ÅR Brf 3.pdf

(109888 byte)

SHA-512: 4313645067e6bd7f4ad873bcbeae37be90039
d8c084a4f25aba36f6dd53869cc4e39dffe7313e98caa4
38e7e63d9616965dde0082ef2d2dc863d066e4f5aab4c

Underskrifter

2025-05-19 20:03:09 (CET)



Claes Fredrik Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 06:54:07 (CET)



Lena Corméry

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 21:57:45 (CET)



Linda Jessica Elisabet Pähti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 14:04:48 (CET)



Markku Tammerin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 21:49:54 (CET)



Patrick Bogered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 09:07:47 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

aa4a5d955564e914212534de286a72fffc7ba96192b9419a11c0a72d465e67d202820228bde183b785da4c55df2ea88ad17f3130675f6141fa5784a5cee114a2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 3

Org.nr 769639-3078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-20 07:07:34 UTC+00:00

Revisor

Christian Robert Kromnér



SE BankID - 7767006d-5eaa-47bc-8cda-f134485ac979