

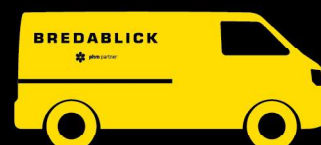
Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Kalmgatan 9-13

Org.nr: 769604-0117

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13, 769604-0117, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Julia Karlsson
Ledamot	Anders Krönby
Ledamot	Frantisek Orth
Ledamot	Mistu Degerlund
Ledamot	Viggo Klasson
Suppleant	Linnea Falkeling
Suppleant	Annika Schüllerqvist

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Daniel Boström
	BL Revision

Firmateckning.

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Trollsländan 2 i Stockholm kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2026-03-31. Nytt avtal angående tomträtt har signerats med Stockholms Stad om en ny 10-årsperiod från 2026-04-01 och den nya avgälden uppgår till 159 800 kr/år med viss nedsättning de första fyra åren. Byggnaden har 24 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Byggnaden är uppförda 1930. Fastigheten är belägna på Kalmgatan 9-13.

Föreningen upplåter 24 lägenheter och 1 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok

24

Total tomtarea: 1 283 kvm

Total bostadsarea: 840 kvm

Total lokalarea: 53 kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Top Drill Stockholm AB

53

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-17.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 999 kr (19 167 kr 2023) och planerat underhåll för 262 281 kr (96 375 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-26 av Sustend. Under året har en ny underhållsplan upprättats. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 216 106 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 242 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Årsberättelse för 2024

Under 2024 har bostadsrättsföreningen Brf Kalmgatan 9-13 hållit en ordinarie årsstämma under maj månad. Vid årsstämman beslutades om en ny styrelse bestående av Julia Karlsson som ordförande, Anders Krönby, Mistu Degerlund, Frantisek Orth och Viggo Klasson som styrelseledamöter samt Annika Schüllerqvist och Linnea Falkeling som suppleanter. Vidare beslutades att Daniel Boström får fortsatt förtroende som föreningens revisor.

I början av året påbörjades arbetet med att installera ett nytt värmesystem i fastigheten. Installationen var lyckad och styrelsen är nöjd med det utförda arbetet. Det nya värmesystemet är en investering för framtiden och kommer att vara värdefullt för det fortsatta arbetet kring värmen i fastigheten.

Under våren har en ny underhållsplan tagits fram tillsammans med Sustend. Styrelsen tog emot underhållsplanen under maj och påbörjade arbetet med att prioritera arbetet och ta in offerter enligt prioriteringen. Ett första steg gällande den nya underhållsplanen var att förstå skicket på våra avloppsstammar och under hösten togs därför offerter in för arbete med spolning och filmning av stammarna. Med hjälp av underlaget kommer vi under 2025 att besluta om vidare åtgärder och underhåll av avloppsstammarna.

Under hösten har belysning satts upp på baksidan av fastigheten intill cykelrum och pannrum. Vi har även bytt ut låskolvar i samtliga gemensamma utrymmen då dessa varit slitna under en längre tid.

Slutligen beslutade styrelsen om en avgiftshöjning för 2025 efter rekommendation från Bredablick förvaltning. Anledningen till höjningen är ökade kostnader för bland annat vatten och avlopp, uppvärmning, räntor och kommande underhåll. Föreningen har även fått en höjd avgift på bredbandsavtalet och denna har därför justerats per medlem för att täcka hela kostnaden.

Som nämnt kommer arbetet med avloppsstammarna att fortsätta under 2025. Styrelsen kommer även att utföra underhåll av tvättstugan och vattenledningar bland annat. Med det tackar styrelsen för detta år och ser fram emot ett nytt styrelseår under 2025!

Vänligen,
Styrelsen



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 31 medlemmar.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 187	1 096	995	976
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 243	- 15	- 22	- 83
Förändring av underhållsfond	50	116	76	-4
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-88	-24	31	50
Sparande kr/kvm	143	211	268	286
Soliditet, %	16	18	18	19
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 198	1 094	1 000	982
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	84	84	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 139	1 035	941	922
Lokalhyra kr/kvm	3 184	2 989	2 471	2 471
Driftkostnad kr/kvm	754	647	614	556
Energikostnad kr/kvm	395	368	306	272
Ränta kr/kvm	307	248	73	75
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	242	237	233	228
Lån kr/kvm	6 583	6 708	6 832	6 957
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 999	7 131	7 263	7 396
Räntekänslighet (%)	6	7	7	
Snittränta, (%)	4.67	3.7	1.07	1.08

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för fastighetsel (ej medlemmarnas egna förbrukning), värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 087 000	369 606	- 8 016 682	- 15 368
Disposition enligt föreningsstämma			-15 368	15 368
Avsättning till underhållsfond		216 106	-216 106	
Ianspråktagande av underhållsfond		-262 281	262 281	
Årets resultat				- 242 555
Vid årets slut	9 087 000	323 431	- 7 985 875	- 242 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 032 050
Årets resultat före fondändring	- 242 555
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 216 106
Årets ianspråktagande av underhållsfond	262 281
Summa över/underskott	- 8 228 430

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 228 430
Totalt	- 8 228 430

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 125 180

1 027 871

Övriga rörelseintäkter

3

61 393

68 383

Summa rörelseintäkter

1 186 573

1 096 254

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-954 659

-693 105

Övriga kostnader

5

-69 000

-70 108

Personalkostnader

6

-31 540

-31 540

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-107 966

-107 346

Summa rörelsekostnader

-1 163 165

-902 099

RÖRELSERESULTAT

23 408

194 155

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 545

11 920

Räntekostnader och liknande resultatposter

-274 508

-221 443

Summa finansiella poster

-265 963

-209 523

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-242 555

-15 368

RESULTAT FÖRE SKATT

-242 555

-15 368

ÅRETS RESULTAT

-242 555

-15 368

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	6 781 817	6 885 442
Inventarier, maskiner och installationer	10	8 683	13 024
Summa materiella anläggningstillgångar		6 790 500	6 898 466
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 790 500	6 898 466
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 276	21 276
Övriga fordringar	11	599 968	901 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 676	31 934
Summa kortfristiga fordringar		680 920	954 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		680 920	954 619
SUMMA TILLGÅNGAR		7 471 420	7 853 085

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 087 000	9 087 000
Underhållsfond		323 431	369 606
Summa bundet eget kapital		9 410 431	9 456 606
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 985 875	-8 016 682
Årets resultat		-242 555	-15 368
Summa fritt eget kapital		-8 228 430	-8 032 050
SUMMA EGET KAPITAL		1 182 001	1 424 556
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	2 047 948	3 758 600
Summa långfristiga skulder		2 047 948	3 758 600
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 047 948	3 758 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	3 830 902	2 231 402
Förskott från kunder		71 448	71 448
Leverantörsskulder		90 508	136 002
Skatteskulder		4 912	10 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	243 701	221 052
Summa kortfristiga skulder		4 241 471	2 669 929
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 241 471	2 669 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 471 420	7 853 085

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	23 408	194 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	107 966	107 346
Summa	131 374	301 501
Erhållen ränta	8 545	11 920
Erlagd ränta	-274 508	-221 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-134 589	91 978
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-24 830	-23 714
Förändring av rörelseskulder	-27 958	151 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-187 377	220 243
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-111 152	-111 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-111 152	-111 152
Årets kassaflöde	-298 529	109 091
Likvida medel vid årets början	855 854	746 763
Likvida medel vid årets slut	557 325	855 854

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	10-100
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

956 448

2023

869 471

Hyresintäkter

Hyror lokaler

168 732

158 400

Totalt årsavgifter och hyror

1 125 180

1 027 871



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Årsavgift bredband

2024

2023

9 528

14 507

1 433

2 521

608

1 531

49 824

49 824

61 393

68 383

Totalt övriga rörelseintäkter

61 393

68 383

Not 4. Fastighetskostnader

2024

2023

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Försäkringar
Tomträttsavgälder
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

31 294

41 297

268 921

245 206

52 917

42 340

31 282

24 175

75 421

55 666

36 250

0

56 551

49 332

12 823

11 141

60 000

60 000

0

1 471

47 920

46 936

673 379

577 564

Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer

0

326

6 491

5 895

0

10 000

12 508

0

0

2 946

18 999

19 167

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Armaturer, gemensamma utrymmen
Värme, installationer

25 406

0

12 000

0

224 875

96 375

262 281

96 375

Totalt fastighetskostnader

954 659

693 105

Not 5. Övriga kostnader

2024

2023

Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Bankkostnader
IT-tjänster
Övriga externa kostnader

46 300

47 204

18 544

17 625

1 407

1 838

827

720

1 121

1 121

800

1 600

Totalt övriga kostnader

69 000

70 108



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	24 000	24 000
Sociala kostnader	7 540	7 540
	31 540	31 540
Totalt personalkostnader	31 540	31 540

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	103 625	103 005
Inventarier, maskiner och installationer	4 341	4 341
	107 966	107 346
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	107 966	107 346

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	9 932 075	9 932 075
Utgående anskaffningsvärden	9 932 075	9 932 075
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 046 633	- 2 943 628
Årets avskrivning på byggnader	- 103 625	- 103 005
Utgående avskrivningar	-3 150 258	-3 046 633
Utgående redovisat värde	6 781 817	6 885 442
<i>Varav</i>		
Byggnader	6 781 817	6 885 442
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	26 000 000	26 000 000
Lokaler	880 000	880 000
	26 880 000	26 880 000

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	6 494 000	6 494 000
Summa:	6 494 000	6 494 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	55 213	55 213
Utgående anskaffningsvärden	55 213	55 213
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 42 189	- 37 848
Årets avskrivningar	- 4 341	- 4 341
Utgående avskrivningar	- 46 530	- 42 189
Utgående redovisat värde	8 683	13 024



Not 11. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skatter och avgifter	42 643	45 555
*Transaktionskonto Handelsbanken	557 325	855 854
Summa	599 968	901 409

*Transaktionskonto Handelsbanken avser klientmedelkonto hos förvaltare.

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	59 676	31 934
Summa	59 676	31 934

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 830 902	2 231 402
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 047 948	3 758 600
Summa	5 878 850	5 990 002

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	4,85 %	686 000	721 000
Stadshypotek	2025-03-01	4,72 %	1 681 500	1 719 500
Stadshypotek	2026-01-30	3,93 %	1 413 100	1 429 252
Stadshypotek	2025-02-04	4,35 %	1 047 750	1 058 750
Stadshypotek	2025-02-04	4,35 %	1 050 500	1 061 500
Summa skulder till kreditinstitut			5 878 850	5 990 002

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långsiktig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 540	31 540
Upplupna räntekostnader	24 371	31 167
Förutbetalda intäkter	101 734	84 719
Upplupna revisionsarvoden	17 950	16 500
Upplupna kostnader	68 106	57 126
Summa	243 700	221 052

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Julia Karlsson
Ordförande

Anders Krönby
Ledamot

Frantisek Orth
Ledamot

Mistu Degerlund
Ledamot

Viggo Klasson
Ledamot

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

BL Revision
Daniel Boström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2025 14:26

SENT BY OWNER:
Evelina Abrahamsson • 14.04.2025 11:20

DOCUMENT ID:
HkxulQ8qRJg

ENVELOPE ID:
rk-vIQ8cRJg-HkxulQ8qRJg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDERS KRÖNBY	Signed	15.04.2025 16:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/02/12)
	Authenticated	15.04.2025 16:53	Low	
CARL VIGGO KLASSON	Signed	16.04.2025 07:46	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/02/17)
	Authenticated	16.04.2025 07:45	Low	
JULIA KARLSSON	Signed	22.04.2025 09:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/07/17)
	Authenticated	22.04.2025 09:31	Low	
MISTU DEGERLUND	Signed	22.04.2025 10:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/11)
	Authenticated	22.04.2025 10:43	Low	
Frantisek Orth	Signed	22.04.2025 14:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/10/02)
	Authenticated	22.04.2025 13:53	Low	
Lars Daniel Andreas Boström	Signed	22.04.2025 14:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/09)
	Authenticated	22.04.2025 14:11	Low	

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13

Org.nr. 769604-0117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13 för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 upphöra med verksamheten.

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. Risker 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 Kalmgatan 9-13 för år 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



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

