

ÅRSREDOVISNING 2024 BRF KANTORN



Årsredovisning för

Brf Kantorn

716420-4310

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

716420-4310

Styrelsen för Brf Kantorn (716420-4310) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-28. Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kantorn 3 i Botkyrka kommun, omfattande adresserna Prästgårdsvägen 124-220. Kantorn 3 bebyggdes år 2004-2005. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	5 393

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-29. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Carina Södergren	Ordförande
Claes Tullbrink	Vice ordförande
Jennifer Warg	Sekreterare
Martin Kral	Ledamot
Alexandru Ciobanu	Ledamot
Anders Vikander	1a Suppleant
Deniz Ishak	2e Suppleant
Fredrik Prestjan	3e Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening, dvs enligt stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Jainisha Gandhi med Jenny Alcantára Diaz (avsade sig uppdraget under verksamhetsåret) och Per Engzell.

Valberedningen har utgjorts av Hanan Thabet (sammankallande), Fredrik Frånberg och Samir Basic.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Grusbyte på infarterna
2024	Byte av ljuskällor i gemensamma utrymmen ute och inne till energisnålare
2023	Byte av värmeväxlare
2023	Ventilationsrengöring
2022	Byte av fasadskivor på enstaka hus
2022	Plattjusteringar
2022	Trädklippning
2022	Justering av häckar på innergården
2021	Dörrmålning
2018	Fasadmålning

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Underhåll av takpannor
2025	Utbyte av fläkt på vinden

Årsavgifter

Föreningen har inte planerat någon ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 84 st. Under året har 4 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 85 st.

716420-4310

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Avfallshantering
El och elnät
Fjärrvärme
Försäkringar
Försäkringsmäklare
Förvaltning/skötsel (Fastighet,
ekonomisk, drift & energi, trädgård)
Internet/Kabel-TV
Skadedjursbekämpning
Snöröjning
Vatten/avlopp

Leverantör

SRV återvinning AB
Vattenfall Kundservice AB
Södertöms Fjärrvärme
IF Skadeförsäkring AB
Arthur J Gallagher Proinova Agency AB
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tele2 Sverige AB
Anticimex
Husby Entreprenad AB
Botkyrka Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har flera underhållsåtgärder såsom grusbyte på infarterna samt byte av ljuskällor i gemensamma utrymmen ute och inne till energisnålare genomförts. En större genomgång av föreningens underhållsplan har påbörjats. Som ett första steg har taken inspekterats och underhållsåtgärder planerats. Stor personalomsättning bland föreningens förvaltare Fastighetsägarna har bidragit till lite "instabilitet"/extraarbete. Stämman har antagit förslaget till nya stadgar som ska fastställas under 2025. Hyresnämnden har under året behandlat ett överklagande av ett styrelsebeslut gällande fasadmontering. Två trädgårdsdagar med bra uppslutning av föreningens medlemmar har genomförts och bidragit till att spara kostnader. Föreningens avtal med Anticimex om skadedjursboxar har sagts upp, ny entreprenör tar över 2025 vilket kommer sänka vår kostnad avsevärt. Trots allmän ökning av priser och räntor har föreningen kunnat hålla årsavgiften på oförändrad nivå.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	4 964	4 971	4556	4 958
Resultat efter fin. poster (tkr)	-336	-65	533	899
Soliditet (%)	66,8	66,5	66,1	65,2
Årsavgifter kr/kvm	920	920		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 616	6764		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 616	6764		
Räntekänslighet %	7%	7%		
Energikostnad kr/kvm	258	215		
Sparande per kvm	253	292		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	68 130 000		2 752 000	3 519 361	-65 449	74 335 912
Reservering till fond för yttre underhåll			-289 153	289 153		
Balanseras i ny uträkning				-65 449	65 449	
Årets resultat					-335 832	-335 832
Belopp vid årets utgång	68 130 000	-	2 462 847	3 743 065	-335 832	74 000 080

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	3 743 065
Årets resultat	<u>-335 832</u>
Totalt	3 407 233

Avsättning till yttre fond	237 000
Uttag ur yttre fond	-581 864
Balanseras i ny räkning	<u>3 752 097</u>
Summa	3 407 233

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 964 406	4 971 104
Övriga rörelseintäkter	3	53 962	8 476
Summa rörelseintäkter		5 018 368	4 979 580
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 214 178	-3 275 037
Övriga externa kostnader	5	-32 383	-34 326
Personalkostnader och arvoden	6	-131 813	-134 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 116 003	-1 116 000
Summa rörelsekostnader		-4 494 377	-4 560 157
Rörelseresultat		523 991	419 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152 020	118 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 011 844	-603 116
Summa finansiella poster		-859 824	-484 873
Resultat efter finansiella poster		-335 833	-65 450
Resultat före skatt		-335 833	-65 450
Årets resultat		-335 832	-65 449

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	104 650 857	105 766 859
Summa materiella anläggningstillgångar		104 650 857	105 766 859
Summa anläggningstillgångar		104 650 857	105 766 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 874	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 027	30 969
Övriga kortfristiga fordringar	8	2 298 475	2 377 701
Summa kortfristiga fordringar		2 417 376	2 408 670
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		3 708 698	3 610 440
Summa kassa och bank		3 708 698	3 610 440
Summa omsättningstillgångar		6 126 074	6 019 110
SUMMA TILLGÅNGAR		110 776 931	111 785 969

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 130 000	68 130 000
Fond för yttre underhåll		2 462 847	2 752 000
Summa bundet eget kapital		70 592 847	70 882 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 743 065	3 519 361
Årets resultat		-335 832	-65 449
Summa fritt eget kapital		3 407 233	3 453 912
Summa eget kapital		74 000 080	74 335 912
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 931 607	12 949 145
Summa långfristiga skulder		13 931 607	12 949 145
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		21 749 025	23 529 247
Leverantörsskulder		110 051	112 352
Skatteskulder		33 906	33 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		952 262	825 407
Summa kortfristiga skulder		22 845 244	24 500 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 776 931	111 785 969

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	523 991	419 424
Avskrivningar	1 116 003	1 116 000
Erlagd ränta och ränteintäkter	-859 825	-484 873
	<u>780 169</u>	<u>1 050 551</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	780 169	1 050 551
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-53 874	-11
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-66 427	106 987
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-2 301	41 203
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>126 855</u>	<u>36 321</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	784 422	1 235 051
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-797 760	-743 804
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-797 760	-743 804
Årets kassaflöde	-13 338	491 247
Likvida medel vid årets början	5 980 841	5 489 593
Likvida medel vid årets slut	5 967 503	5 980 840

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 960 248	4 960 336
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 154	10 855
Övriga hyresintäkter	4	-87
	<u>4 964 406</u>	<u>4 971 104</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	-	8 416
Övriga intäkter	<u>53 962</u>	<u>60</u>
Summa	<u>53 962</u>	<u>8 476</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	100 227	185 182
Skadedjurssanering	80 161	111 680
Trädgårdsskötsel	99 184	51 472
Snöröjning	98 339	96 843
Reparationer	13 973	325 190
El	33 509	35 935
Uppvärmning	1 055 810	888 182
Vatten	280 455	237 264
Sophämtning	106 856	79 835
Försäkringspremie	83 709	79 659
Självrisk	53 549	50 000
Fastighetsavgift bostäder	455 063	455 063
Övriga fastighetskostnader	9 993	6 190
Kabel-tv/Bredband/IT	43 672	31 126
Förvaltningsarvode ekonomi	67 661	71 136
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	180
Panter och överlåtelser	8 595	12 141
Förvaltningsarvode teknik	21 048	20 458
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	1 313
Juridiska åtgärder	10 619	-
Övriga externa tjänster	<u>9 890</u>	<u>10 035</u>
	<u>2 632 313</u>	<u>2 748 884</u>
Underhåll		
Planerat underhåll	-	166 778
Mark	392 250	359 375
El	<u>189 615</u>	<u>-</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 214 178</u>	<u>3 275 037</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Webbsida/driftövervakning	13 513	8 331
Revisionarvode	18 870	25 995
Summa	32 383	34 326

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	100 000	99 190
Arvode valberedning	3 160	3 160
Sociala kostnader	28 653	32 444
	131 813	134 794

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	111 600 250	111 600 250
-Ombyggnad	16 000	16 000
-Mark	5 748 750	5 748 750
	117 365 000	117 365 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 598 141	-10 482 141
-Årets avskrivning enligt plan	-1 116 002	-1 116 000
	-12 714 143	-11 598 141
Redovisat värde vid årets slut	104 650 857	105 766 859
Taxeringsvärde		
Byggnader	65 767 000	64 619 000
Mark	48 118 000	38 563 000
	113 885 000	103 182 000

Not 8 Övriga kortfristiga Fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran	39 670	7 301
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna	2 258 805	2 370 400
Redovisat värde vid årets slut	2 298 475	2 377 701

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	3 708 698	3 610 440
Summa	3 708 698	3 610 440

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31		Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,63%	14 239 487	-307 880	14 547 367
Stadshypotek	2025-03-01	0,90%	6 615 600	-143 040	6 758 640
Stadshypotek	2025-03-01	0,95%	6 059 489	-131 016	6 190 505
Stadshypotek	2025-01-02	4,05%	8 766 056	-215 824	8 981 880
			35 680 632	-797 760	36 478 392
Kortfristig del av långfristig skuld			21 749 025		23 529 247
Långfristig del av skuld			13 931 607		12 949 145
			35 680 632		36 478 392

Föreningen har lån med slutförfalldatum inom 12 månader efter balansdagen.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	49 429 000	49 429 000
Summa ställda säkerheter	49 429 000	49 429 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari slog Hyresnämnden fast att det är styrelsen som helt beslutar om eventuell förändring av lägenheternas fasader, i detta fall om vad som får sättas upp på fasaden. Föreningens lån har amorterats ner med 1 miljon kronor under våren. En extrastämma har genomförts den 17/2 med anledning av årsstämmans beslut att upphandla ny revisor, och för att fyllnad svälja intern revisorssuppleant samt bekräfta årsstämmans första beslut om nya stadgar. Stämman beslutade att välja William Sjöberg till revisor och Johan Forsblom till revisorssuppleant för William Sjöberg. Båda är revisorer på BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB. Stämman valde Anna Magnusson som revisorssuppleant för Jainisha Gandhi. Samtliga valdes för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Stämman beslutade enhälligt att bifalla förslaget om nya stadgar.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Carina Södergren
Styrelseordförande

Claes Tullbrink
Ledamot

Alexandru Ciobanu
Ledamot

Martin Kral
Ledamot

Jennifer Warg
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnat den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Stockholm

William Sjöberg
Extern revisor

Jainisha Gandhi
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kantorn,
org.nr 716420-4310.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kantorn.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis Vi 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 revisionen 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 mina uttalanden.
- 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.
- 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.

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 Bostadsrättsföreningen Kantorn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar den ansamlade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis Vi 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. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

William Sjöberg
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Jainisha Gandhi
Internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

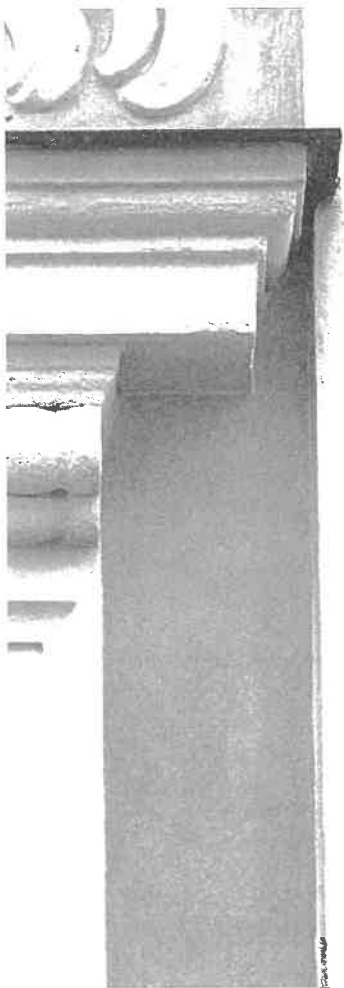
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- 
- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
 - *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Certification (1 of 2)

Reference: cm9wi9lZr01zmolvvnlh0kb0f



Document

Filename: Brf_Kantorn_Årsredovisning_2024.pdf

Fingerprint: fCH4j7IRPjn14XsrU29OozXseTPAWoCShXLJNbUzPm4=



Jennifer Warg

Signer

Personal number

19830108-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-04-25 10:15:36



Claes Tullbrink

Signer

Personal number

19570925-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-04-25 11:11:10



Gun Anna Carina Södergren

Signer

Personal number

19741217-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-04-26 10:34:48



Alexandru Florin Ciobanu

Signer

Personal number

19901109-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-04-26 15:22:35



Martin Kral

Signer

Personal number

19700423-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-04-28 08:20:42



Jainisha Gandhi

Signer

Personal number

19810611-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-04-28 18:20:26

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Zigned

Certification (2 of 2)

Reference: cm9wi9lZr01zmolvvnlh0kb0f



Document

Filename: Brf_Kantorn_Årsredovisning_2024.pdf

Fingerprint: fCH4j7IRPjn14XsrU29OozXseTPAWoCShXLJNbUzPm4=



Karl William Lennart Sjöberg

Signer

Personal number

19940227-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-04-28 19:46:05

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Signed

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.