

# Brf Integralen I-IV

Org.nr: 769614-1238

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Integralen I-IV, organisationsnummer 769614-1238, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Linköping

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkringar

### **Styrelse**

Ordförande	Muris Zukanovic
Ledamot	Johan Christer Forsman
Ledamot	Gustav Roger Svensk
Ledamot	Emma Beskow
Ledamot	Leopold Kafftanski
Suppleant	Filip Jönsson Ghazar
Suppleant	Cindy Ngo

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-05.

### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Christian Kromnér
	REVISE

**Information om fastigheten**

Föreningens adresser:

Hannes Alfvéns Gata 6

Kunskapslänken 62-84

Fysikgränd 5-9

Selma Lagerlöfs Gata 5

Nybyggnadsår: 2017

Värdeår: 2017

Fastighetsbeteckning: Integralen 1, 2, 3,4

Brf Integralen I-IV är medlem i Samfälligheten Integralen, vilken förvaltar fellehuset och den gemensamma marken i kvarteret.

Aktuell underhållsplan finns.

**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	17	602
2 rok	48	2 825.8
3 rok	35	2 887
4 rok	6	621.1
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>6 935.9</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 106****Lokaler  
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	38.6

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 6 974.5****Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Fastighetssynen utfördes 2025-05-04 samt 2025-05-05 av 4 styrelsemedlemmar: Muris Zukanovic, Gustav Svensk, Leo Kaftanski och Emma Beskow. Protokoll för fastighetssynen är signerad av samtliga 2025-05-06. Föreningens avgifter höjdes med 10% från 240401 och en ytterligare höjning på 10% sker 250101.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början

180 **106** bostadsrätter

Under året har 15 överlåtelser skett.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

178 **178** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 357	4 993	4 569	4 560
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 280	- 3 012	- 1 980	- 2 118
Soliditet, %	76	76	76	77
Balansomslutning, tkr	376 980	380 629	384 241	386 752
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt*	761	709	592	592
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 743	12 815	12 887	12 959
Skuldsättning/kvm	12 672	12 743		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	12 743	12 815		
Sparande per kvadratmeter	4	-111		
Räntekänslighet	17	18		
Energikostnad/kvm	146	145		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	97		

\* Fr o m 2023 har underlaget för beräkning av årsavgift ändrats till att även innefatta IMD och bredband.

Föreningen har inte ändrat årsavgift mellan 2020 och 2021 utan skillnaden i nyckeltalet beror på byte av förvaltare och olika sätt att bokföra aviserade avgifter.

### Uppllysning vid förlust

Av föreningens negativa resultat på -3 280 tkr utgör avskrivningar 3 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte likviditeten och tas detta bort får föreningen ett resultat på -53 tkr.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

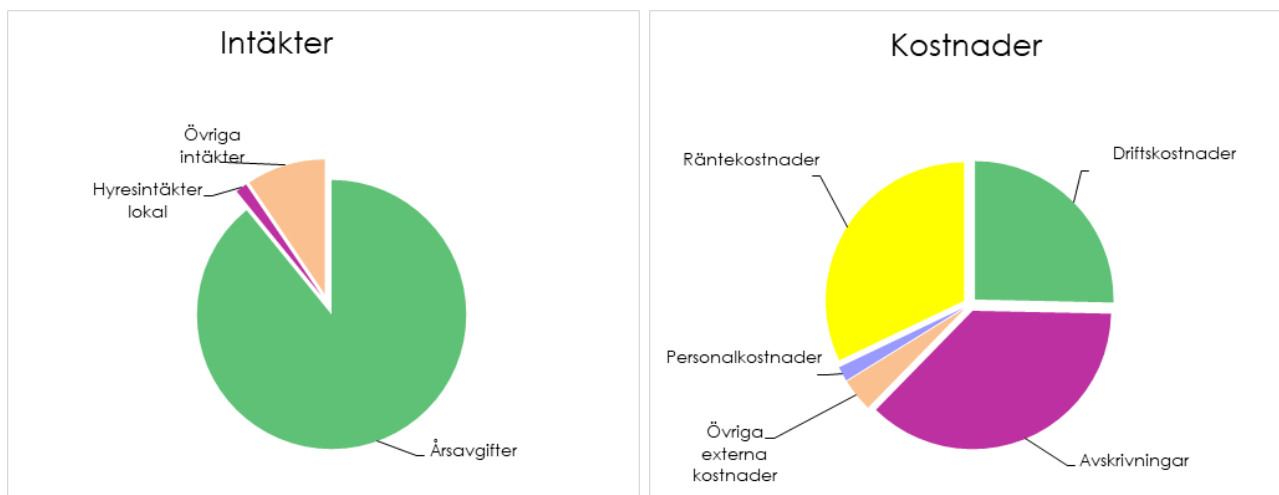
**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	221 948 800	113 326 426	66 426 200	630 000	- 108 392 481	- 3 011 501
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					- 3 011 501	3 011 501
Uppskrivning av fastighet		-989 928			989 928	
Årets resultat						- 3 279 846
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>221 948 800</b>	<b>112 336 498</b>	<b>66 426 200</b>	<b>630 000</b>	<b>- 110 414 054</b>	<b>- 3 279 846</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 110 414 054
Årets resultat	- 3 279 846
Årets återföring av uppskrivningsfond	989 928
<b>Totalt</b>	<b>- 112 703 972</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 112 703 972
<b>Totalt</b>	<b>- 112 703 972</b>

Avsättning till underhållsfond görs enligt stadgarna.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	5 357 395	4 993 380
Övriga rörelseintäkter		93 827	61 357
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 451 222</b>	<b>5 054 737</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-2 212 301	-2 167 976
Övriga externa kostnader	3	-338 668	-261 291
Personalkostnader	4	-150 581	-143 083
Avskrivningar		-3 227 496	-3 227 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 929 046</b>	<b>-5 799 846</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-477 824</b>	<b>-745 109</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 948	34 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 866 970	-2 300 803
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 802 022</b>	<b>-2 266 392</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 279 846</b>	<b>-3 011 501</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-3 279 846</b>	<b>-3 011 501</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 279 846</b>	<b>-3 011 501</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	373 451 173	376 678 669
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>373 451 173</b>	<b>376 678 669</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	0	28 775
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>28 775</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>373 451 173</b>	<b>376 707 444</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		52	6 086
Övriga fordringar		2 382	5 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	120 472	111 748
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>122 906</b>	<b>123 456</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 405 790	3 798 446
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 405 790</b>	<b>3 798 446</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 528 696</b>	<b>3 921 902</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>376 979 869</b>	<b>380 629 346</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		288 375 000	288 375 000
Uppskrivningsfond		112 336 498	113 326 426
Fond för yttre underhåll		630 000	630 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>401 341 498</b>	<b>402 331 426</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-110 414 054	-108 392 481
Årets resultat		-3 279 846	-3 011 501
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-113 693 900</b>	<b>-111 403 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>287 647 598</b>	<b>290 927 444</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	43 192 580	21 025 455
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 192 580</b>	<b>21 025 455</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	45 192 580	67 859 705
Leverantörsskulder		284 893	214 790
Skatteskulder		11 050	11 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	651 167	590 902
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 139 690</b>	<b>68 676 447</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>376 979 868</b>	<b>380 629 346</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-477 825	-745 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 227 496	3 227 496
<b>Summa</b>		<b>2 749 671</b>	<b>2 482 387</b>
Erhållen ränta		64 948	34 411
Erlagd ränta		-2 866 970	-2 300 803
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-52 350</b>	<b>215 995</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		550	-15 816
Förändring av rörelseskulder		130 368	-99 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>78 568</b>	<b>100 387</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Försäljning av andelar i NRM proj AB		28 775	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>28 775</b>	
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering av lån		-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-392 657</b>	<b>-399 613</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 798 446</b>	<b>4 198 059</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 405 789</b>	<b>3 798 446</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Principerna är samma som föregående år utom vid styrelsearvoden och sociala kostnader på styrelsearvoden där periodisering inte sker 2022. Kostnaden bokförs under 2023 när betalning sker. Detta påverkar jämförelsen för år 2021, 2022 och 2023.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stomme	200	0,5
Tak	43	2,32
Ei	50	2
Interiör	43	2,3
Ventilation	116	0,86

### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

### Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	4 858 560	4 519 620
Hysesintäkter lokaler	75 900	71 256
Bredband	192 600	192 600
Debiterade vattenkostnader	226 401	205 404
Debiterade elkostnader	-66	0
Övriga intäkter	4 000	4 500
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>5 357 395</b>	<b>4 993 380</b>

I årsavgiften ingår el, värme, kallvatten och sophantering

<b>Not 2. Driftkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	241 279	296 987
Uppvärmning	526 558	495 255
Vatten och avlopp	251 154	210 185
Sophämtning	209 611	209 421
Service värmeanläggning	13 457	12 695
Grundavtal hiss	75 915	28 725
Hissbesiktning	5 481	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	26 673
Övrig funktionell anläggningsservice	21 005	19 600
Fastighetsskötsel	38 751	28 570
Fastighetsskötsel extra	16 495	19 318
Fastighetsstäd	151 875	122 067
Fastighetsstäd extra	0	27 409
Trädgårdsskötsel	15 000	0
Snöröjning/sandning	0	12 556
Övriga köpta tjänster	6 925	7 864
Bredband	215 148	201 424
Försäkring	136 846	115 504
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	5 550	5 550
Samfällighetskostnader	106 128	106 110
Förbrukningsinventarier	419	20 666
Övriga driftkostnader	15 700	0
Reparation och underhåll byggnad	2 102	16 811
Reparation och underhåll portar och lås	48 564	58 098
Reparation och underhåll hiss	20 983	56 431
Reparation och underhåll tvättstuga	3 120	0
Reparation och underhåll VVS	18 226	13 233
Reparation och underhåll ventilation	59 995	36 250
Reparation och underhåll gård/trädgård	0	15 563
Reparation- och underhållsmaterial	6 014	5 011
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>2 212 301</b>	<b>2 167 976</b>
<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga omkostnader	122 249	59 528
Medlems- och föreningsavgifter	8 010	8 010
Arvode ekonomisk förvaltning	142 248	138 648
Extra ekonomisk förvaltning	9 312	7 375
Revisionsarvode	23 125	16 944
Upprättande underhållsplan	9 096	8 846
Bankkostnader	5 570	5 121
Inkassokostnader	2 021	4 394
Övriga administrativa kostnader	800	800
Föreningsomkostnader	1 780	11 625
Övriga kostnader	14 457	0
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>338 668</b>	<b>261 291</b>
<b>Not 4. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvode	114 700	108 875
Sociala kostnader	35 881	34 208
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>150 581</b>	<b>143 083</b>

**Not 5. Byggnader och mark****2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	269 580 186	269 580 186
Anskaffningsvärde mark	7 197 364	7 197 364

**Utgående anskaffningsvärden****276 777 550**      **276 777 550****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 13 425 303	- 11 187 735
Årets avskrivningar	- 2 237 568	- 2 237 568

**Utgående avskrivningar****-15 662 871**      **-13 425 303****Akkumulerade uppskrivningar**

Ingående uppskrivningar	113 326 422	114 316 350
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 989 928	- 989 928

**Utgående uppskrivningar****112 336 494**      **113 326 422****Utgående redovisat värde****373 451 173**      **376 678 669****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	145 485 000	145 485 000
Taxeringsvärde mark	32 070 000	32 070 000

**177 555 000**      **177 555 000****Not 6. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag****2024-12-31****2023-12-31**

Aktier i NMR Projekt AB, org nr 556736-3287

Säte: Stockholm

Innehav: 100% av totalt 1.000 aktier

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	128 252 822	128 252 822
-----------------------------	-------------	-------------

**Utgående anskaffningsvärden****128 252 822**      **128 252 822****Akkumulerade nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	- 128 224 047	- 128 224 047
Försäljningar/utrangeringar	-1 600	0

Årets nedskrivningar

- 27 175      - 0

Utgående nedskrivningar

**-128 252 822**      **-128 224 047****Utgående redovisat värde****0**      **28 775**

Föreningen har under året sålt samtliga andelar i NMR projekt AB

**Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Försäkring	48 298	40 246
------------	--------	--------

Bostadsrätterna	8 010	8 010
-----------------	-------	-------

FRUBO AB	12 526	11 854
----------	--------	--------

Bahnhof AB	51 638	51 638
------------	--------	--------

**Summa****120 472**      **111 748**

**Not 8. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>
SBAB 28 70439 9	2025-12-19	3,15 %	22 025 455	22 025 455
SBAB 28 70483 6	2026-01-14	3,83 %	21 025 455	21 525 455
SBAB 28 70485 2	2027-01-19	3,65 %	22 667 125	22 667 125
SBAB 28 70486 0	2025-12-11	3,18 %	22 667 125	22 667 125
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>88 385 160</b>	<b>88 885 160</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-45 192 580	-67 859 705
			<b>43 192 580</b>	<b>21 025 455</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Amortering under kommande år beräknas till 500.000 kronor. Skulder som förfaller senare än fem år beräknas till 85.885.160 kronor.

**Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förskottsbet avgift/hyra	489 929	400 025
Tekniska Verken	123 532	123 862
Bixia el	15 330	14 996
Upplupen ränta	22 376	52 019
<b>Summa</b>	<b>651 167</b>	<b>590 902</b>

## Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	153 500 000	153 500 000
<b>Summa:</b>	<b>153 500 000</b>	<b>153 500 000</b>

## Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

\_\_\_\_\_  
Muris Zukanovic  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Johan Christer Forsman  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Gustav Roger Svensk  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Emma Beskow  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Leopold Kajtanski  
Ledamot

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

\_\_\_\_\_  
REVISE  
Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Brf Integralen I-IV - årsredovisning 2024

ID: 74873f70-3799-11f0-a598-4d2674d50b48

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-23

## Underskrifter

Brf Integralen I-IV

zmuris@gmail.com

Signerat: 2025-05-23 08:58 BankID MURIS ZUKANOVIC

Brf Integralen I-IV

beskow.emma@gmail.com

Signerat: 2025-05-25 22:16 BankID EMMA BESKOW

Brf Integralen I-IV

leopold@kaftanski.com

Signerat: 2025-05-26 22:28 BankID LEOPOLD KAFTANSKI

Brf Integralen I-IV

johan.forsman97@outlook.com

Signerat: 2025-05-25 17:23 BankID JOHAN FORSMAN

Brf Integralen I-IV

grulfen3@gmail.com

Signerat: 2025-05-26 15:54 BankID Gustav Svensk

Revise Sverige AB

christian@revise.se

Signerat: 2025-05-28 12:00 BankID Christian Robert

Kromnér

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Integralen I-IV ORIGINAL.pdf	646.6 kB	8582 b54a 92b3 ddad ab0d 48ab 6927 3c20 23b2 1b43 7a4a 6f38 0440 ee26 2fd4 5dfc

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-23	07:51	Skapat   Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-05-23	08:58	Signerat   Brf Integralen I-IV Genomfört med: BankID av MURIS ZUKANOVIC. IP: 94.234.79.14
2025-05-25	17:23	Signerat   Brf Integralen I-IV Genomfört med: BankID av JOHAN FORSMAN. IP: 176.10.159.124
2025-05-25	22:16	Signerat   Brf Integralen I-IV Genomfört med: BankID av EMMA BESKOW. IP: 176.10.159.225
2025-05-26	15:54	Signerat   Brf Integralen I-IV Genomfört med: BankID av Gustav Svensk. IP: 158.174.186.1

## Händelser

2025-05-26	22:28	Signerat   Brf Integralen I-IV Genomfört med: BankID av LEOPOLD KAFTANSKI. IP: 178.174.193.156
2025-05-28	12:00	Signerat   Revise Sverige AB Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér. IP: 212.247.14.126



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Integralen I-IV

Org.nr 769614-1238

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Integralen I-IV 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 och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla 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. 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 Brf Integralen I-IV 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.

### **Anmärkning**

Förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning ska enligt föreningens stadgar avlämnas av styrelsen till revisor före april månads utgång, vilket inte uppfyllts.

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska signatur

---

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>

