

# Årsredovisning 2024

## Brf Kälkbacken 1

769619-5945



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Källbacken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källbacken 1	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 71 bostadsrätter om totalt 4 282 kvm och 2 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 383 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Järnström	Ordförande
John Brynte Turesson	Styrelseledamot
John Vasile Antonsson	Styrelseledamot
Karin Elisabet Kärr	Styrelseledamot
Malin Segerlund	Styrelseledamot
Nicolaas Tomson Netherland	Styrelseledamot

### Valberedning

Carolina Kjellgren  
Alexander Schilling

### Revisorer

Ernst & Young Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2080.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Stamspolning
- 2021** ● Fasadrenovering, ink målning av fönster, balkongplatta och källarportar
- 2020** ● Renovering portar  
Installation av digitalt bokningssystem, tvättstuga/föreningslokal  
Installation fiber  
OVK besiktning
- 2019** ● Reparation av radiatorer, vissa lägenheter
- 2018-2019** ● Värmejustering av radiatorer
- 2018** ● Byte av stuprör och hängrännor
- 2015** ● OVK besiktning
- 2012-2013** ● Stambyte
- 2011-2012** ● Dränering
- 2011** ● Installation av energiglas i alla fönster

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
El	Nordic Green Energi
Elnät	Ellevio
Entrémattor	TF Entrémattor
Fastighetsskötsel	ADB fastighetsförvaltning
Internetoperatör	Banhof AB
Kabel-TV/Fiber	Tele2/Stokab
Sophantering	Stockholm Vatten Avfall/Reno Norden
Städning	Smarta Trappstädning
Vatten	Stockholm Vatten

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett av föreningens lån om drygt 4,5 miljoner kronor har bundits på 3 år till en ränta av 2,89% hos Handelsbanken i Västertorp. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10% per 2025-01-01. Detta för att kunna hantera fortsatt höga utgifter samt ta höjd för ett mindre sparande för att möjliggöra framtida underhåll utan att ytterligare behöva belåna föreningen.

Föreningen har tagit över ytterligare en tidigare hyresrätt och har sålt både den och den som övertogs 2023. Avtalet för en av föreningens lokaler sades upp i slutet av året och ny hyresgäst har ännu inte hittats.

I samband med årsstämman 2024 sänktes styrelsearvodet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Styrelsen har förhandlat ner kostnaden för bredband hos Bahnhof från 88 kr/månad till 70 kr/månad per lägenhet.

Året inleddes med mycket dyra snöskottningskostnader varför avtalet förhandlades om inför vintern 24/25. Då styrelsen även bedömde att kostnaderna för gräsklippning var alltför höga köptes en elgräsklippare in till föreningen och vi hade således möjlighet att sänka kostnaderna för trädgårdsskötsel avsevärt.

### Övriga uppgifter

Under året har två trädgårdsdagar genomförts med städning och trädgårdsarbete på föreningens två gårdar. En på våren och en på hösten. Medlemmarna som deltog bjöds på grillad korv och kaffe. Föreningen har hyrt 3 containrar för grovsopor, vår, höst och julgransplundring.

Under året har två badrum fått renoveras på grund av fuktskador, en bostadsrätt och en hyresrätt.

En obligatorisk ventilationskontroll påbörjades men har ännu inte kunnat slutföras på grund av flertalet identifierade brister som ännu inte hunnit åtgärdas.

Bergvärmeinstallationen kunde slutföras under året vilket förväntas minska uppvärmningskostnaderna med 50%.

I övrigt har styrelsearbetet fokuserat på en förbättrad förvaltning genom bland annat samtal med ADB och tydliga rutiner för styrelsearbetet.

Styrelsen har även arbetat med frågor kring medlemskap, med godkännande av nya medlemmar och hantering av andrahandsuthyrningar. Genom dessa insatser strävar vi efter att förbättra våra fastigheter och säkerställa att vår förening förblir en attraktiv plats att bo på.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 673 096	3 505 611	3 543	3 562
Resultat efter fin. poster	-1 285 663	-1 009 338	-265	-6 769
Soliditet (%)	45	41	39	41
Yttre fond	2 439 953	1 823 653	1 243 119	5 034 878
Taxeringsvärde	130 748 000	130 748 000	130 748 000	84 710 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	789	747	744	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	82,0	73,9	79,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 628	8 928	8 988	9 261
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 789	7 846	7 899	7 944
Sparande per kvm totalyta, kr	-180	-117	61	-95
Elkostnad per kvm totalyta, kr	154	83	18	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	128	195	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	79	62	52	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	274	264	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	2,89	1,37	1,26
Räntekänslighet (%)	10,93	11,95	12,08	12,37

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -788 275. Det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader, oväntade utgifter och högre driftskostnader.

Ränteläget har medfört fortsatt ökade räntor, samtidigt som tidigare avgiftshöjningar i backspegeln har visat sig vara försiktiga.

Under året har föreningen haft höga försäkringskostnader till följd av vattenskador. Föreningen har även fått ta fortsatta juridiska kostnader för den pågående tvisten med Trappstegen. Kostnader för vatten och sophantering har dessutom ökat kraftigt.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	53 311 156	-	1 459 500	54 770 656
Upplåtelseavgifter	17 670 042	-	3 995 500	21 665 542
Fond, yttre underhåll	1 823 653	-	616 300	2 439 953
Balanserat resultat	-46 633 083	-1 009 338	-616 300	-48 258 720
Årets resultat	-1 009 338	1 009 338	-1 285 663	-1 285 663
<b>Eget kapital</b>	<b>25 162 430</b>	<b>0</b>	<b>4 169 337</b>	<b>29 331 767</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-48 258 720
Årets resultat	-1 285 663
<b>Totalt</b>	<b>-49 544 384</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	616 300
Balanseras i ny räkning	-50 160 684
	<b>-49 544 384</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 673 096	3 505 611
Övriga rörelseintäkter	3	810	1 781
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 673 906</b>	<b>3 507 392</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 559 654	-2 522 119
Övriga externa kostnader	8	-311 913	-231 090
Personalkostnader	9	-223 958	-290 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 388	-497 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 592 913</b>	<b>-3 541 115</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>80 993</b>	<b>-33 723</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 354	21 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 373 010	-997 599
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 366 656</b>	<b>-975 614</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 285 663</b>	<b>-1 009 338</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 285 663</b>	<b>-1 009 338</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	51 398 507	51 895 895
Pågående projekt		7 716 701	7 702 701
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 115 208</b>	<b>59 598 596</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 115 208</b>	<b>59 598 596</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		58 088	15 143
Övriga fordringar	12	282 536	465 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	183 144	159 898
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>523 768</b>	<b>640 706</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 065 637	908 490
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 065 637</b>	<b>908 490</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 589 405</b>	<b>1 549 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 704 613</b>	<b>61 147 793</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 436 198	70 981 198
Fond för yttre underhåll		2 439 953	1 823 653
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 876 151</b>	<b>72 804 851</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-48 258 720	-46 633 083
Årets resultat		-1 285 663	-1 009 338
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-49 544 384</b>	<b>-47 642 420</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 331 767</b>	<b>25 162 430</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		38 117	42 492
<b>Summa avsättningar</b>		<b>38 117</b>	<b>42 492</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 399 972	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 399 972</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	29 740 000	34 389 972
Leverantörsskulder		118 248	153 560
Skatteskulder		141 933	254 276
Övriga kortfristiga skulder		1	4 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	934 575	1 140 188
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 934 757</b>	<b>35 942 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 704 613</b>	<b>61 147 793</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>80 993</b>	<b>-33 723</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	497 388	497 388
	<b>578 381</b>	<b>463 665</b>
Erhållen ränta	6 354	21 985
Erlagd ränta	-1 405 677	-797 012
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-820 942</b>	<b>-311 363</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	116 938	-200 236
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-329 849	-2 667 811
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 033 853</b>	<b>-3 179 409</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 000	-3 507 455
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14 000</b>	<b>-3 507 455</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	5 455 000	1 655 000
Amortering av lån	-250 000	-230 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>5 205 000</b>	<b>1 425 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>4 157 147</b>	<b>-5 261 864</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>908 490</b>	<b>6 170 354</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 065 637</b>	<b>908 490</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Källbacken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 049 885	2 877 526
Hysesintäkter, bostäder	401 589	456 385
Hysesintäkter, lokaler	114 634	117 822
Hysesintäkter, p-platser	37 800	37 800
Kabel-TV/Bredband	72 308	0
Intäktssreduktion	-24 306	-2 098
Övriga intäkter	10 686	4 200
Andrahandsuthyrning	10 500	13 976
<b>Summa</b>	<b>3 673 096</b>	<b>3 505 611</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-12	-0
Övriga rörelseintäkter	822	1 781
<b>Summa</b>	<b>810</b>	<b>1 781</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	62 968	59 570
Städning	112 102	169 717
Besiktning och service	98 728	72 620
Trädgårdsarbete	10 336	113 113
Snöskottning	184 895	213 760
Övrigt	0	12 969
<b>Summa</b>	<b>469 028</b>	<b>641 749</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 672	4 759
Försäkringsskador	0	11 231
Bostäder	0	24 433
Lokaler	2 088	0
Tvättstuga	7 935	16 076
Dörrar och lås/porttele	26 558	11 270
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 598
VA	0	3 523
Värme	3 699	1 961
Ventilation	11 278	0
El	304	27 143
Kabel-tv/bredband	0	11 869
Fasader	596	0
Fönster	6 638	0
Försäkringsärende/vattenskada	420 083	0
<b>Summa</b>	<b>483 851</b>	<b>114 863</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	673 242	364 348
Uppvärmning	0	562 400
Vatten	347 212	273 667
Sophämtning	147 755	111 049
<b>Summa</b>	<b>1 168 209</b>	<b>1 311 464</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	132 554	122 912
Övrigt	34 660	34 155
Kabel-TV	23 576	22 136
Bredband	114 786	145 007
Fastighetsskatt	132 990	129 833
<b>Summa</b>	<b>438 566</b>	<b>454 043</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 080	260
Övriga förvaltningskostnader	68 262	53 739
Juridiska kostnader	25 506	38 657
Revisionsarvoden	35 625	35 625
Ekonomisk förvaltning	60 780	59 104
Konsultkostnader	116 660	43 706
<b>Summa</b>	<b>311 913</b>	<b>231 090</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	229 201
Sociala avgifter	51 035	60 378
Övriga personalkostnader	1 023	938
<b>Summa</b>	<b>223 958</b>	<b>290 517</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 368 325	995 914
Övriga räntekostnader	4 685	1 685
<b>Summa</b>	<b>1 373 010</b>	<b>997 599</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	58 911 740	58 911 740
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>58 911 740</b>	<b>58 911 740</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 015 844	-6 518 456
Årets avskrivning	-497 388	-497 388
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 513 232</b>	<b>-7 015 844</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 398 507</b>	<b>51 895 895</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 426 274</i>	<i>21 426 274</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 511 000	45 511 000
Taxeringsvärde mark	85 237 000	85 237 000
<b>Summa</b>	<b>130 748 000</b>	<b>130 748 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 863	2 925
Övriga fordringar	280 673	462 740
<b>Summa</b>	<b>282 536</b>	<b>465 665</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 077	52 930
Fastighetsskötsel	5 482	4 964
Städning	35 273	7 957
Försäkringspremier	44 966	42 626
Kabel-TV	5 986	5 894
Bredband	14 147	20 519
Förvaltning	26 213	25 008
<b>Summa</b>	<b>183 144</b>	<b>159 898</b>

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	3,86 %	7 860 000	7 940 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,86 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2025-02-04	3,86 %	3 560 000	3 560 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,44 %	7 480 000	7 560 000
Stadshypotek	2025-01-13	3,86 %	3 790 000	3 830 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,76 %	4 449 972	4 499 972
<b>Summa</b>			<b>34 139 972</b>	<b>34 389 972</b>
Varav kortfristig del			29 740 000	34 389 972

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 889 972 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 086	145 227
El	88 010	91 798
Utgiftsräntor	213 770	246 437
Vatten	57 396	46 012
Löner	171 900	229 200
Beräknade uppl. sociala avifter	54 011	72 014
Förutbetalda avgifter/hyror	331 402	309 500
<b>Summa</b>	<b>934 575</b>	<b>1 140 188</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000

**NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10% per 2025-01-01 samt sänka kostnaden för bredband från 88 kr/mån till 70 kr/mån, för att spegla avtalet med Bahnhof.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

John Brynte Turesson  
Styrelseledamot

---

John Vasile Antonsson  
Styrelseledamot

---

Karin Elisabet Kärr  
Styrelseledamot

---

Malin Segerlund  
Styrelseledamot

---

Martin Järnström  
Ordförande

---

Nicolaas Tomson Netherland  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 11:17

DOCUMENT ID:

ryS9EzZUGxx

ENVELOPE ID:

HJZqVzb8lll-ryS9EzZUGxx

DOCUMENT NAME:

Brf Kalkbacken 1, 769619-5945 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Elisabet Kärr karinelisabetkarr@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 18:24 05.05.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
2. MALIN SEGERLUND malseg@live.se	Signed Authenticated	05.05.2025 19:11 05.05.2025 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.163
3. JOHN BRYNTE TURESSON john.brynte@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 19:36 05.05.2025 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.225.18
4. MARTIN JÄRNSTRÖM martin.jarnstrom@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:01 05.05.2025 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.232
5. NICOLAAS TOMSON NETHERLAND nicolaas.netherland@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:26 05.05.2025 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.209.140
6. John Vasile Antonsson johnantonsson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 09:07 06.05.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
7. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2025 10:02 06.05.2025 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.205

\* 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 Källbacken 1, org.nr 769619-5945

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källbacken 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Källbacken 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering.

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 11:17

DOCUMENT ID:

SyX9VGZ8llg

ENVELOPE ID:

SyecVM-lxex-SyX9VGZ8llg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Kalkbacken 1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2025 10:02 06.05.2025 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.205

\* 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