

Årsredovisning för

Brf Kedjan

772000-0186

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassafödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kedjan, 772000-0186, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger Arvika Kedjan 7 med en total boendeyta på 1 347 kvadratmeter fördelat på 18 lägenheter. Fastighetens mark innehas med äganderätt. Föreningen avsätter medel till den yttre reparationsfonden utifrån uppskattningar av det framtida underhållsbehovet.

Styrelsen

Ordförande Lars Nilsson
Ledamot Susanne Eriksson
Ledamot Gullan Henrysson
Suppleant Mats Olsson
Suppleant Sebastian Fors

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna - två i förening. Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning under året.

Revisor

Lars Johansson, Wekon Revision AB

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Arvika Kedjan 7
Adress: Västra Kyrkogatan 61-63, 671 51 Arvika
Byggår: 1965
Taxeringsvärde: 7 134 000 kronor varav byggnadsvärde 5 600 000 kronor.
Lägenheter: 18
Total boyta: 1347 kvadratmeter
Fastighetens areal: 2239 kvadratmeter

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök 3 stycken
2 rum och kök 3 stycken
3 rum och kök 8 stycken
5 rum och kök 4 stycken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnadsförda reparationer uppgår till 468 985 kronor, varav merparten avser takläggning samt byte expansionskärl.

Medlemsinformation

Under året har en överlåte av bostadsrätt skett.

Ä

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Årsavgifter, kkr	927	927	879	873
Årsavgifter andel av totala röresleintäkter, %	97	92		
Resultat efter finansiella poster, kkr	-417	123	-136	240
Soliditet, %	64	66	63	63
Årsavgift per kvadratmeter, kr	688	688		
Skuldsättning per kvadratmeter, kr	707	781		
Sparande per kvadratmeter, kr	85	183		
Räntekänslighet, %	1	1		
Energikostnad per kvadratmeter, kr	233	183		

Uppllysning om förlust

Eftersom föreningen går med förlust för året. Detta beror främst på takomläggning samt utbyte av expansionskärl till en kostnad av 407 500. Kostnaden var en planerad underhållsåtgärd varför inga ytterligare åtgärder vidtagits.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	487 594	1 046 095	747 897	122 590	770 487
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		
Balanseras i ny räkning			122 590	-122 590	
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat				-416 786	-416 786
Belopp vid årets utgång	487 594	1 146 095	770 487	-416 786	353 701

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	770 487
Årets resultat	-416 786
Totalt	353 701
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-417 000
Balanseras i ny räkning	770 701
Summa	353 701

Vad beträffar 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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		960 024	962 864
Övriga rörelseintäkter		-	44 164
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		960 024	1 007 028
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 122 151	-610 524
Personalkostnader		-95 115	-101 419
Avskrivningar anläggningstillgångar		-123 920	-123 920
Summa rörelsekostnader		-1 341 186	-835 863
Rörelseresultat		-381 162	171 165
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 261	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 885	-48 683
Summa finansiella poster		-35 624	-48 575
Resultat efter finansiella poster		-416 786	122 590
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-416 786	122 590
Skatter			
Arets resultat		-416 786	122 590

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	2 375 191	2 499 111
Summa materiella anläggningstillgångar		2 375 191	2 499 111
Summa anläggningstillgångar		2 375 191	2 499 111
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		48	1 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 035	23 064
Summa kortfristiga fordringar		7 083	25 062
Kassa och bank			
Kassa och bank		708 657	1 102 191
Summa kassa och bank		708 657	1 102 191
Summa omsättningstillgångar		715 740	1 127 253
SUMMA TILLGÅNGAR		3 090 931	3 626 364

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		487 594	487 594
Fond för yttre underhåll		1 146 095	1 046 095
Summa bundet eget kapital		1 633 689	1 533 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		770 487	747 897
Årets resultat		-416 786	122 590
Summa fritt eget kapital		353 701	870 487
Summa eget kapital		1 987 390	2 404 176
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	852 000	952 000
Summa långfristiga skulder		852 000	952 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	100 000	100 000
Leverantörsskulder		61 440	71 395
Övriga skulder		900	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	89 201	98 793
Summa kortfristiga skulder		251 541	270 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 090 931	3 626 364

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-381 162	171 165
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	123 920	123 920
	-257 242	295 085
Erhållen ränta	14 261	108
Betald ränta	-51 858	-46 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-294 839	248 721
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 979	3 161
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 674	-25 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-293 534	226 597
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-393 534	126 597
Likvida medel vid årets början	1 102 191	975 593
Likvida medel vid årets slut	708 657	1 102 190

2

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	20-40
-Markanläggning	20

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 702 478	4 702 478
	4 702 478	4 702 478
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 203 367	-2 079 447
-Årets avskrivning enligt plan	-123 920	-123 920
	-2 327 287	-2 203 367
Redovisat värde vid årets slut	2 375 191	2 499 111

Not 3 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	100 000	100 000
Amortering inom 2-5 år	400 000	400 000
Amortering efter 5 år	452 000	552 000
	952 000	1 052 000

Not 4 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

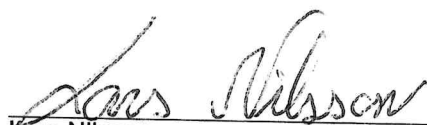

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 729 700	2 729 700

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 092	9 065
Förutbetalda hyresintäkter	81 261	89 728
Lagstadgade sociala avgifter	848	-
	89 201	98 793

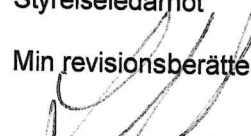
Underskrifter

Arvika

	9/5-25		9/5-25
Lars Nilsson	Datum	Susanne Eriksson	Datum
Styrelseordförande		Styrelseledamot	

	9/5-25
Gullan Henrysson	Datum
Styrelseledamot	

Min revisionsberättelse har lämnats 11 juli 2025


Lars Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kedjan org.nr 772000-0186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kedjan för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Arvika den 11 juli 2025



Lars Johansson

Auktoriserad revisor