

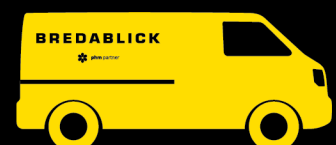
Bostadsrättsföreningen Kallsjön i Årsta

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Kallsjön i Årsta

Org.nr: 769615-1633

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kallsjön i Årsta, 769615-1633, med säte i Årsta, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Stefan Boman	2025
Ledamot	Mathias Bäckström	2025
Ledamot	Sebastian Johansson	2025
Ledamot	Nils Örnholmer	2026
Ledamot	Pasi Hyyrynen	2026
Ledamot	Niklas Dahlén	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Godkänd revisor	Jan Karlestedt J.Karlestedt Revision AB
-----------------	--

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Adelina Enström och Cajsa Linnerstam

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Kallsjön 1 i Stockholm kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2031-03-31. Byggnaden har 64 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförda 1951. Fastigheten är belägen på Järnlundsvägen 2-20.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter med hyresrätt, 9 lokaler, 8 förråd samt 1 laddplats, 2 varmgarage, 3 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
1	35	12	7	6

Total bostadsarea:	4 117	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 604	kvm
- varav hyresrättsarea:	513	kvm
Total lokalarea:	238,6	kvm
Total förrådsarea	59,8	kvm
Total garagearea:	68	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-09.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice
Bredband	Obenetwork
Städning	Rubin Facilitetsservice
Avfallshantering	Stockholm Avfall
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal passersystem	Byggbeslag Lås & Säkerhet
Markskötsel	Två Smälänningar
Vinterunderhåll	Riksbyggen/ Två Smälänningar

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 142 075 kr (75 119 kr 2023) och planerat underhåll för 705 211 kr (890 253 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-04-29 av Riksbyggen.

Ny underhållsplan upprättas under 2025 och kommer att användas i budgeten för 2026 och framåt.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 793 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr per kvm. Balanserat värde av underhållsfond uppgår 2024 till 380 946 kr och 2023 till 293 157 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.



Tidigare utfört underhåll

År

Byte av tvättutrustning i tvättstugan	2024
Byte av belysningsarmaturer i trapphus, källargång och skyddsrum	2023
Skrapning och målning av fönsterbleck och vissa detaljer på burspråk	2023
Ventilationsarbete	2023
Elarbeten	2023
Utbyte läsare passersystem	2022
Stamspolning	2022
installation fiber	2022
Stigarbyte	2021
Brytskydd entréer	2021
Utbyte ventiler och termostater radiatorer	2020-2022
Tilläggsisolering vindsbjälklag	2020
Projektering elrenovering	2020
Renovering utemiljö	2019-2020
Stamspolning	2018
Sanering av radon	2017
Målning av källare	2017
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt	2016
Renovering av avloppsstammar	2015
Renovering av källarfönster	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Utrustning i tvättstugan har bytts ut till moderna energieffektiva maskiner. Ljudabsorberande fötter och förbättrad ventilation har också installerats.

Ett större projekt för ombyggnation av lokaler/förråd till bostäder har pågått. Flera oplanerade kostnader har uppstått för föreningen som inte täckts av det avtal med entreprenör som gör ombildningarna. På grund av dessa extra kostnader har styrelsen ansökt om ett extra lån för likviditet, då en stor extra amortering gjordes under december 2023. Under 2024 har likviditeten fortsatt varit låg men håller på att återhämta sig. Försäljning av nya bostäder under 2025 förväntas öka kassan med 1 850 000 SEK vilket kommer att återställa likviditeten.

Planerat underhåll	År
Målning av trapphus	2026
Byte värmecentral	2026
Entrédörrar målning	2027
Tak, fasad, fönster, balkong, stuprör och hängrännor.	2028-2030



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 8 överlåtelser).

Under året har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett (2023 år skedde 0 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 77 medlemmar.

18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 79 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %, 5% under 2023 och ingen förändring under 2022. Enligt verksamhetsplan och budget 2025 ökas årsavgiften med 7%.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 303	3 954	3 856	3 817
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 228	- 1 561	- 597	- 2 154
Förändring av underhållsfond	88	-97	390	-1 012
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-330	-506	-4	-159
Sparande, kr/kvm	103	62	177	209
Soliditet, (%)	76	76	71	70
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	943	861	813	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	76	74	71	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	908	811	759	757
Bostadshyra, kr/kvm	1 424	1 384	1 441	1 323
Driftkostnad, kr/kvm	562	521	509	493
Energikostnad, kr/kvm	274	252	234	222
Ränta, kr/kvm	191	222	94	59
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	177	177	177	177
Skuldsättning, kr/kvm	4 086	4 097	3 883	5 573
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 111	5 085	6 896	6 933
Räntekänslighet, (%)	5	6	8	
Snittränta, (%)	4.65	5.42	1.69	1.07

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	72 982 318	293 157	- 8 994 654	- 1 561 371
Disposition enligt föreningsstämma			-1 561 371	1 561 371
Avsättning till underhållsfond		793 000	-793 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-705 211	705 211	
Årets resultat				- 1 228 418
Vid årets slut	72 982 318	380 946	- 10 643 814	- 1 228 418

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 556 025
Årets resultat före fondändring	- 1 228 418
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 793 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	705 211
Summa över/underskott	- 11 872 232

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 11 872 232
Totalt	- 11 872 232

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	4 261 416	3 952 584
Övriga rörelseintäkter	3	41 826	1 203
Summa rörelseintäkter		4 303 242	3 953 787
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-3 364 871	-3 300 333
Övriga kostnader	5	-210 312	-170 430
Personalkostnader	6	-117 686	-149 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-985 955	-958 360
Summa rörelsekostnader		-4 678 824	-4 578 549
RÖRELSERESULTAT		-375 582	-624 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 455	56 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857 291	-993 526
Summa finansiella poster		-852 836	-936 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 228 418	-1 561 371
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 228 418	-1 561 371
ÅRETS RESULTAT		-1 228 418	-1 561 371



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	79 895 101	80 843 440
Inventarier, maskiner och installationer	10	212 458	250 074
Summa materiella anläggningstillgångar		80 107 559	81 093 514
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 107 559	81 093 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 584	0
Övriga fordringar		31 603	18 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	288 895	251 564
Summa kortfristiga fordringar		328 082	270 023
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	744 262	665 370
Summa kassa och bank		744 262	665 370
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 072 344	935 393
SUMMA TILLGÅNGAR		81 179 903	82 028 907



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 982 318	72 982 318
Underhållsfond		380 946	293 157
Summa bundet eget kapital		73 363 264	73 275 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 643 814	-8 994 653
Årets resultat		-1 228 418	-1 561 371
Summa fritt eget kapital		-11 872 232	-10 556 024
SUMMA EGET KAPITAL		61 491 032	62 719 451
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	18 219 492	18 119 492
Summa långfristiga skulder		18 219 492	18 119 492
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		18 219 492	18 119 492
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	200 000	206 659
Leverantörsskulder		499 922	287 710
Skatteskulder		1 978	-646
Övriga skulder		72 331	32 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	695 148	663 971
Summa kortfristiga skulder		1 469 379	1 189 964
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 469 379	1 189 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 179 903	82 028 907



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-375 582	-624 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	985 955	958 360
Summa	610 373	333 598
Erhållen ränta	4 455	56 917
Erlagd ränta	-857 291	-993 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-242 463	-603 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-58 059	-8 103
Förändring av rörelseskulder	286 073	-221 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 449	-832 916
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av låneskulder	-206 659	-6 528 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	93 341	-6 528 223
Årets kassaflöde	78 892	-7 361 139
Likvida medel vid årets början	665 370	8 026 509
Likvida medel vid årets slut	744 262	665 370



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 272 724	2 921 913
Hyror bostäder	730 266	709 797
Hyror lokaler	157 404	175 390
Hyror p-platser/garage	79 577	114 576
Övriga objekt	21 445	30 908
Totalt årsavgifter och hyror	4 261 416	3 952 584



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 990	11 213
Debiterade tillval	3 384	3 696
Överlåtelseavgifter	16 956	5 147
Övriga intäkter	12 496	-18 853
Totalt övriga rörelseintäkter	41 826	1 203

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 6 780 kr i form av pantsättningsavgifter samt 5 548 kr i form av vidarefaktureringar.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	79 903	90 367
Uppvärmning	863 790	787 797
Vatten och avlopp	217 691	190 135
Avfallshantering	42 068	48 577
Teknisk förvaltning	274 840	248 303
Serviceavtal	12 750	12 750
Snöröjning	104 718	122 166
Bredband	95 964	95 791
Kabel-TV	1 092	1 058
Försäkringar	70 255	62 519
Tomträttsavgälder	592 150	538 750
Förbrukningsmaterial	16 671	3 368
Hyressättningsavgift	1 112	2 224
Ersättningar till hyresgäster	10 800	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	133 780	131 156
	2 517 584	2 334 961
Reparationer		
Huskropp	4 147	11 082
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	2 750
Bostäder	15 856	2 794
P-platser/garage	1 219	0
Klottersanering	0	9 357
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	18 946
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 235	16 520
Övrigt, gemensamma utrymmen	57 500	0
VA & sanitet, installationer	9 524	13 670
Värme, installationer	11 791	0
Ventilation, installationer	4 100	0
El, installationer	12 358	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 345	0
	142 075	75 119
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	351 924
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	425 470	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	285 465
Övrigt, gemensamma utrymmen	60 500	0
El, installationer	0	177 875
Ventilation, installationer	120 023	74 989
VA & sanitet, installationer	99 218	0
	705 211	890 253
Totalt fastighetskostnader	3 364 871	3 300 333



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	0	688
Förvaltningskostnader	139 241	119 100
Revision	19 720	19 222
Tele och post	4 480	8 325
Jurist- och advokatkostnader	34 729	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	3 744
Kontorsmateriel och trycksaker	0	10 081
Bankkostnader	1 453	1 158
IT-tjänster	4 364	4 720
Övriga externa tjänster	0	3 393
Övriga externa kostnader	6 325	-1
Totalt övriga kostnader	210 312	170 430

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	89 550	113 702
Sociala kostnader	28 136	35 724
	117 686	149 426
Totalt personalkostnader	117 686	149 426

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	939 460	911 863
Markanläggningar	8 879	8 880
Inventarier, maskiner och installationer	37 616	37 617
	985 955	958 360
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	985 955	958 360

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	42 000 000	42 000 000
Summa:	42 000 000	42 000 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	91 186 450	91 186 450
Markanläggningar	286 961	286 961
Utgående anskaffningsvärden	91 473 411	91 473 411
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 10 405 165	- 9 493 302
Markanläggningar	- 224 806	- 215 926
Årets avskrivning på byggnader	- 939 460	- 911 863
Årets avskrivning på markanläggningar	- 8 879	- 8 880
Utgående avskrivningar	-11 578 310	-10 629 971
Utgående redovisat värde	79 895 101	80 843 440
<i>Varav</i>		
Byggnader	79 841 825	80 781 285
Markanläggningar	53 276	62 155
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	57 738 000	57 738 000
	57 738 000	57 738 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	2 946 000	2 946 000
	139 946 000	139 946 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	998 723	998 723
Utgående anskaffningsvärden	998 723	998 723
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 748 649	- 711 032
Årets avskrivningar	- 37 616	- 37 617
Utgående avskrivningar	- 786 265	- 748 649
Utgående redovisat värde	212 458	250 074
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	288 896	251 564
Summa	288 896	251 564
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	744 262	665 370
Summa	744 262	665 370



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-03-24	3,48 %	6 571 215	6 627 404
SBAB	2025-11-14	3,75 %	300 000	0
SBAB	2025-11-11	3,80 %	8 524 102	8 593 912
SBAB	2025-09-18	3,51 %	3 024 175	3 104 835
Summa skulder till kreditinstitut			18 419 492	18 326 151

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

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	200 000	206 659
Förfaller senare än fem år från balansdagen	18 219 492	18 119 492
Summa	18 419 492	18 326 151

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	131 781	120 742
Förutbetalda intäkter	362 769	324 687
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 000
Upplupna kostnader	181 598	200 542
Summa	695 148	663 971

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avseende årsavgifterna för 2025 har beslut tagits att höja årsavgifterna med 7 %



Underskrifter

Årsta enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Boman
Ordförande

Mathias Bäckström
Ledamot

Sebastian Johansson
Ledamot

Nils Örnholmer
Ledamot

Pasi Hyrynen
Ledamot

Niklas Dahlén
Ledamot

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

J.Karlestedt Revision AB
Jan Karlestedt
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 14:30

SENT BY OWNER:

Dalenda Houfani · 27.05.2025 12:55

DOCUMENT ID:

B1xfVcMXMxg

ENVELOPE ID:

B1zEcMmfee-B1xfVcMXMxg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kallsjön i

Årsta.pdf

18 pages

SHA-512:

e31db0321f5840ad71a28f9129be402f160ab7b49454d3

c220bd7f349b44e3a0805bfdedb7318c4ecb07af6cb7c0

6d4dfba3a3adf4f0f30cea26487b3920c569

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SEBASTIAN JOHANSSON	 Signed	27.05.2025 14:01	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2025 13:41	Low	
PASI PETTERI HYYRYNEN	 Signed	27.05.2025 14:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2025 14:03	Low	
STEFAN PALL BOMAN	 Signed	27.05.2025 14:36	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2025 14:36	Low	
Nils Peter Johan Örnholmer	 Signed	27.05.2025 18:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2025 18:24	Low	
Anders Niklas Dahlén	 Signed	27.05.2025 18:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2025 18:30	Low	
Erik Mathias Bäckström	 Signed	28.05.2025 12:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.05.2025 12:42	Low	
JAN KARLESTEDT	 Signed	28.05.2025 14:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.05.2025 14:25	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments 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

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 Kallsjön i Årsta org.nr 769615–1633.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kallsjön i Årsta för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för 2023 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-02 med omodifierade uttalande i Rapport om årsredovisningen. Tidigare revisor avgick på egen begäran och jag valdes på extra årsstämma 2025-03-18.

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 på 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på 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

A

felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Nacka den 28 maj 2025

Jan Karlstedt

Godkänd revisor

Följande handling fogas till revisionsberättelsen;

Kopia av tidigare revisors anmälan enligt kap. 8, 8 §, lag om ekonomiska föreningar.

Till Brf Kallsjön i Årsta

Cc Bolagsverket

Cc Moore Allegretto AB

Avregistrering som revisor

I samband med att jag avslutade min auktorisation så har jag avgått som revisor för Brf Kallsjön i Årsta med reg nr 769615-1633. På er stämma 2024 valde ni då Moore Allegretto AB utan att utse någon ansvarig revisor. Moore Allegretto har emellertid inte utsett någon efterträdare till mig, varför de inte heller är er revisor.

Varken jag eller Moore Allegretto har utfört någon revision av räkenskaperna för 2024 och vi har inte heller gjort några iakttagelser i övrigt som skulle kunna medföra att granskningsåtgärder vore befogade. Vi hade inga anmärkningar i revisionen av 2023.

Med vänlig hälsning



Eva Stein

Adress

Chaya Research AB
Oskarsrogatan 9
171 53 Solna

Telefon

070-764 53 03

E-post

eva@steinkonsult.se

Bankgiro

5715-7828

Org.nummer

se 556298-2669

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

