



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kålltorp 81:1

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 81:1	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 44 bostadsrätter om totalt 3 384 kvm och 3 lokaler om 77 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3461 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Karlkvist	Ordförande
Hans Göran Köpman	Kassör
Anette Sommar	Sekreterare
Cecilia Malmström	Styrelseledamot
Mikael Begger	Styrelseledamot

Valberedning

Henrik Malmström
Petra Rohdén

Firmateckning

2 styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Niklas Nyberg Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Ytskiktsrenovering av 1st lägenhet - Renovering av ytskickt enligt underhållsplan
Underhållsmålning av stålräcken
Kontroll/besiktning av radiatorer och synliga värmestammar i de äldre byggnaderna - Ett antal radiatorer uppvisar brister och kommer att bytas ut
Ta bort skadad björk (Kyrkåsgatan 11 C) samt beskära träd
- 2021** ● Byte av 6st radiatorer som riskerar att gå sönder
Åtgärda läckage på vindar - Det läcker in vatten runt fläkthuvorna på de äldre husen när det regnar.
En del takpannor är trasiga eller saknas
Underhållsspolning - Besiktning och filmning av stammar i samband med underhållsspolning
- 2022** ● Algtvätt av tak och fasad
- 2023** ● Utbyte och reparation av takfönster
Relining
Obligatorisk ventilationskontroll

Planerade underhåll

- 2025** ● Målning av fasader samt nya tak på 2 av 5 hus
- 2026** ● Målning av fasader samt nya tak på 2 av 5 hus
- 2027** ● Målning av fasad samt nytt tak på sista av 5 hus

Avtal med leverantörer

Elavtal Borås Elhandel
Fjärrvärme Göteborgs Energi
Förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Taxebundna kostnader ingår med 13 månader (december 2023 - december 2024), merkostnad totalt 86.000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%. Föreningens hyreslägenheter justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5,3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 326 470	3 121 019	2 991 397	2 944 396
Resultat efter fin. poster	-1 614 651	-3 405 767	-548 376	-211 951
Soliditet (%)	66	65	65	65
Yttre fond	2 567 122	3 681 907	3 462 319	3 259 668
Taxeringsvärde	94 311 000	94 311 000	94 311 000	93 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	789	611	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,2	66,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 715	14 386	14 534	14 624
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 909	14 054	14 198	14 286
Sparande per kvm totalyta, kr	-3	-20	74	176
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	20	40	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	128	115	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	59	44	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	207	199	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	2,70	-	-
Räntekänslighet (%)	21,19	23,56	-	-

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

Årets negativa resultat innan avskrivningar, 10.188 kr, beror på höga räntekostnader samt att taxebundna kostnader innehåller kostnader för 13 månader (december 2023 till och med december 2024), extra kostnad 86.000 kr. Nästa års budget (2025) visar resultat innan avskrivningar som täcker löpande kostnader, räntor och amortering.

Efter avskrivningar blir det fortfarande ett negativt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	97 036 234	-	1 881 275	98 917 509
Upplåtelseavgifter	559 459	-	968 725	1 528 184
Fond, yttre underhåll	3 681 907	-2 627 785	1 513 000	2 567 122
Balanserat resultat	-5 151 561	-777 982	-1 513 000	-7 442 543
Årets resultat	-3 405 767	3 405 767	-1 614 651	-1 614 651
Eget kapital	92 720 272	0	1 235 349	93 955 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 929 543
Årets resultat	-1 614 651
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 513 000
Totalt	-9 057 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-9 057 194

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 326 470	3 121 019
Övriga rörelseintäkter	3	5 788	8 856
Summa rörelseintäkter		3 332 258	3 129 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 717 560	-4 247 005
Övriga externa kostnader	9	-270 664	-213 922
Personalkostnader	10	-72 870	-66 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 604 464	-707 268
Summa rörelsekostnader		-3 665 558	-5 235 141
RÖRELSERESULTAT		-333 300	-2 105 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 957	18 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 353 308	-1 318 655
Summa finansiella poster		-1 281 351	-1 300 502
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 614 651	-3 405 767
ÅRETS RESULTAT		-1 614 651	-3 405 767

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	138 395 409	139 985 925
Maskiner och inventarier	13	62 149	0
Pågående projekt	14	313 956	0
Summa materiella anläggningstillgångar		138 771 514	139 985 925
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 771 514	139 985 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 132	36 274
Övriga fordringar	15	1 315 430	1 805 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	30 379	-2 588
Summa kortfristiga fordringar		1 372 941	1 838 856
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 592 040	0
Summa kassa och bank		2 592 040	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 964 981	1 838 856
SUMMA TILLGÅNGAR		142 736 495	141 824 781

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 445 693	97 595 693
Fond för yttre underhåll		2 567 122	3 681 907
Summa bundet eget kapital		103 012 815	101 277 600
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 442 543	-5 151 561
Årets resultat		-1 614 651	-3 405 767
Summa ansamlad förlust		-9 057 194	-8 557 328
SUMMA EGET KAPITAL		93 955 621	92 720 272
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	22 481 250	33 488 250
Summa långfristiga skulder		22 481 250	33 488 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 658 971	15 150 971
Leverantörsskulder		193 540	136 635
Skatteskulder		9 810	15 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	437 303	313 180
Summa kortfristiga skulder		26 299 624	15 616 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 736 495	141 824 781

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-333 300	-2 105 266
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 604 464	707 268
	1 271 164	-1 397 998
Erhållen ränta	71 957	18 153
Erlagd ränta	-1 348 757	-1 325 967
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 636	-2 705 811
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-178 496	2 830
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	170 814	108 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 318	-2 594 091
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-390 053	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-390 053	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 850 000	2 350 000
Amortering av lån	-499 000	-499 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 351 000	1 851 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 947 629	-743 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 739 426	2 482 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 687 055	1 739 426

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kålltorp 81:1 har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. I enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) 3 kap. 5 § fjärde stycket.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,65 - 13,41 %
Maskiner	20 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2 272 126	2 064 291
Hysesintäkter bostäder	832 137	875 215
Hysesintäkter lokaler	56 244	52 800
Hysesintäkter p-plats	108 000	82 661
Hysesintäkter förråd	8 664	10 152
Elintäkter laddstolpe moms	9 813	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 192	874
Pantsättningsavgift	10 031	21 901
Överlåtelseavgift	25 787	13 125
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	645	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	3 326 470	3 121 019

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	5 788	8 856
Summa	5 788	8 856

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	228 739	219 330
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 872	17 242
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	53 139	0
Städning enligt avtal	93 140	89 321
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	35 462	60 125
Gårdkostnader	24 718	0
Gemensamma utrymmen	6 564	0
Snöröjning/sandning	51 404	26 902
Serviceavtal	4 124	1 250
Förbrukningsmaterial	625	5 609
Summa	513 787	419 779

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	3 544
Hyreslägenheter	2 394	1 275
Bostadsrättslägenheter	0	15 656
Tvättstuga	8 744	21 084
Trapphus/port/entr	0	2 496
Dörrar och lås/porttele	17 239	14 370
VVS	2 641	3 116
Värmeanläggning/undercentral	0	8 965
Ventilation	0	4 968
Elinstallationer	12 352	35 864
Tak	3 306	0
Fönster	0	975
Mark/gård/utemiljö	2 609	0
Vattenskada	0	1 576
Skador/klotter/skadegörelse	0	20 660
Summa	49 285	134 547

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	122 875
Stambyte	0	2 270 910
Tak	0	234 000
Summa	0	2 627 785

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	119 490	70 606
Uppvärmning	491 846	443 615
Vatten	243 109	203 900
Sophämtning/renhållning	87 474	136 377
Summa	941 919	854 498

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	95 790	89 525
Kabel-TV	27 279	35 066
Fastighetsskatt	89 500	85 806
Summa	212 569	210 397

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 534	987
Tele- och datakommunikation	1 294	0
Inkassokostnader	515	517
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	18 750
Fritids och trivselkostnader	480	6 191
Föreningskostnader	12 238	10 817
Förvaltningsarvode enl avtal	63 754	61 259
Överlåtelsekostnad	20 061	9 190
Pantsättningskostnad	9 460	7 092
Korttidsinventarier	0	7 500
Administration	3 141	65 282
Konsultkostnader	109 042	20 212
Föreningsavgifter	7 646	6 125
Summa	270 664	213 922

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	15 570	14 446
Summa	72 870	66 946

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 353 308	1 318 655
Summa	1 353 308	1 318 655

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 991 825	142 991 825
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 991 825	142 991 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 005 900	-2 298 632
Årets avskrivning	-1 590 516	-707 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 596 416	-3 005 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 395 409	139 985 925
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>72 264 686</i>	<i>72 264 686</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 311 000	47 311 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
Summa	94 311 000	94 311 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	76 097	0
Utgående anskaffningsvärde	76 097	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-13 948	0
Utgående avskrivning	-13 948	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 149	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	390 053	0
Färdigställt under året	76 097	0
Vid årets slut	313 956	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	74 450	59 897
Skattefordringar	0	2 991
Momsavräkning	80 588	0
Övriga kortfristiga fordringar	65 377	2 856
Transaktionskonto	451 517	672 301
Borgo räntekonto	643 498	1 067 125
Summa	1 315 430	1 805 170

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	16 601	-2 588
Förutbet kabel-TV	9 139	0
Upplupna intäkter	4 639	0
Summa	30 379	-2 588

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-09-16	3,36 %	14 651 971	14 843 971
SBAB	2026-10-12	1,16 %	22 788 250	23 095 250
SBAB	2025-09-10	3,85 %	10 700 000	10 700 000
Summa			48 140 221	48 639 221
Varav kortfristig del			25 658 971	15 150 971

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 645 221 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	357	27 000
Uppl kostn el	12 782	0
Uppl kostnad Värme	54 871	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 750	0
Uppl kostn räntor	4 410	-141
Uppl kostn vatten	37 736	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 304	0
Uppl kostnad arvoden	4 200	4 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 320	1 320
Förutbet hyror/avgifter	296 573	280 801
Summa	437 303	313 180

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 500 000	59 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgifter per 2025-01-01 med 8% samt hyror med 5,1%.

Underskrifter

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

Göteborg

Anette Sommar
Sekreterare

Cecilia Malmström
Styrelseledamot

Hans Göran Köpman
Kassör

Mikael Begger
Styrelseledamot

Sandra Karlkvist
Ordförande

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

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 13:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 15:56

DOCUMENT ID:

HJWiXFWTJgg

ENVELOPE ID:

HJeJmtZ61gg-HJWiXFWTJgg

DOCUMENT NAME:

Brf Kålltorp 81:1, 769637-0845 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA KARLKVIST sandra_karlkvist@yahoo.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 16:23 28.04.2025 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.159.1
2. ANETTE SOMMAR anette.sommar@telia.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 19:45 28.04.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.194.187
3. CECILIA MALMSTRÖM cissi1974@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 20:36 28.04.2025 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.72
4. Hans Göran Köpman kopmangoran@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 21:45 28.04.2025 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.157.237
5. MIKAEL ANDERS STEFAN BEGGER mikaelbegger@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 09:05 29.04.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.85.84
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 13:08 29.04.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.207

* 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 Kålltorp 81:1 769637-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kålltorp 81:1 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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. 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 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 Kålltorp 81:1 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 13:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 15:56

DOCUMENT ID:

By7iQKZTJgl

ENVELOPE ID:

rkomY-pyex-By7iQKZTJgl

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Brf Kålltorp.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	 Signed	29.04.2025 13:08	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	29.04.2025 13:01	Low	IP: 213.115.250.207

* 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