

# Årsredovisning 2023

Brf Kälkbacken 1

769619-5945



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kälkbacken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-11-25.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### 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

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 69 bostadsrätter om totalt 4 282 kvm och 2 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 4383 kvm.

### Styrelsens sammansättning

John Brynte Turesson	Ordförande
Josef Kjellander	Styrelseledamot
Karin Elisabet Kärr	Styrelseledamot
Martin Järnström	Styrelseledamot

### Valberedning

Nicolina Ewards Öberg  
Carolina Kjellgren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Ernst & Young      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

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

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

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Nordic Green Energi
Elnät	Ellevio
Entremattor	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

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under 2023 slutfört ett större energiprojekt med syftet att kraftigt sänka kostanden för uppvärmning och varmvatten för framtiden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

De lån som har förfallit har löpande satts om på 3 månader bindningstid, styrelsen utvärdera detta vid varje tillfälle. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% per 2024-01-01 samt att kostnaden för bredband nu tas ut som en obligatorisk avgift i enlighet med stämmobeslut under 2023. I samband med årsskiftet har styrelsen tecknat ett 5-årigt avtal med Bahnhof. Föreningen har tagit över en hyresrätt samt sålt en annan hyresrätt under året.

### Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett 5-årigt avtal om bredband med Bahnhof.

### Övriga uppgifter

Under året har två trädgårdsdagar genomfört 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 samt vid julgransplundring. Under året har två badrum med fuktproblem identifierats, arbete med att återställa dessa pågår.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 505 611	3 543	3 562	3 548
Resultat efter fin. poster	-1 009 338	-265	-6 769	-1 106
Soliditet (%)	41	39	41	44
Yttre fond	1 823 653	1 243 119	5 034 878	4 682 591
Taxeringsvärde	130 748 000	130 748 000	84 710 000	84 710 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	747	744	749	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,0	73,9	79,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 928	8 988	9 261	9 316
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 846	7 899	7 944	7 992
Sparande per kvm totalyta, kr	-117	61	-95	-104
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	18	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	195	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	52	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	274	264	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	1,37	1,26	1,32
Räntekänslighet (%)	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 -380 700 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningens byte av energisystem har bland annat medfört vissa tillfälliga kostnader under 2023. Energisystemet kommer enligt beräkningar att leda till ca 50% lägre uppvärmningskostnader för föreningen per år. Föreningen har även behövt sätta om ett antal lån under 2023 vilket medfört en högre kostnad för finansiering än tidigare. Styrelsen har valt att höja avgifterna per 2024-01-01 med 5% samt att från 2024-01-01 ta ut en kostnad för bredband. Föreningen har under 2023 och början av 2024 tagit över två hyresrätter som kommer att säljas som bostadsrätter under 2024, detta kommer att sänka föreningens långsiktiga finansieringskostnader med ca 15%.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	53 019 256	-	291 900	53 311 156
Upplåtelseavgifter	16 306 942	-	1 363 100	17 670 042
Fond, yttre underhåll	1 243 119	-	580 534	1 823 653
Balanserat resultat	-45 788 026	-264 523	-580 534	-46 633 083
Årets resultat	-264 523	264 523	-1 009 338	-1 009 338
<b>Eget kapital</b>	<b>24 516 768</b>	<b>0</b>	<b>645 662</b>	<b>25 162 430</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-46 633 083
Årets resultat	-1 009 338
<b>Totalt</b>	<b>-47 642 420</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	616 300
Balanseras i ny räkning	-48 258 720
	<b>-47 642 420</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 505 611	3 542 975
Övriga rörelseintäkter	3	1 781	334 994
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 507 392</b>	<b>3 877 969</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 522 119	-2 199 435
Övriga externa kostnader	9	-231 090	-754 014
Personalkostnader	10	-290 517	-258 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 388	-497 390
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 541 115</b>	<b>-3 709 102</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-33 723</b>	<b>168 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 985	42 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-997 599	-476 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-975 614</b>	<b>-433 389</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 009 338</b>	<b>-264 523</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 009 338</b>	<b>-264 523</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	51 895 895	52 393 283
Pågående projekt		7 702 701	4 195 246
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 598 596</b>	<b>56 588 529</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 598 596</b>	<b>56 588 529</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 143	10 804
Övriga fordringar	13	465 665	283 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	159 898	145 744
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>640 706</b>	<b>440 470</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		908 490	6 170 354
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>908 490</b>	<b>6 170 354</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 549 196</b>	<b>6 610 825</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 147 793</b>	<b>63 199 354</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		70 981 198	69 326 198
Fond för yttre underhåll		1 823 653	1 243 119
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 804 851</b>	<b>70 569 317</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-46 633 083	-45 788 026
Årets resultat		-1 009 338	-264 523
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-47 642 420</b>	<b>-46 052 549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 162 430</b>	<b>24 516 768</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		42 492	43 092
<b>Summa avsättningar</b>		<b>42 492</b>	<b>43 092</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	4 499 972
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 499 972</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	34 389 972	30 120 000
Leverantörsskulder		153 560	2 220 967
Skatteskulder		254 276	242 427
Övriga kortfristiga skulder		4 874	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 140 188	1 556 128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 942 870</b>	<b>34 139 522</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 147 793</b>	<b>63 199 354</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-33 723</b>	<b>168 866</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	497 388	497 390
	<b>463 665</b>	<b>666 256</b>
Erhållen ränta	21 985	42 682
Erlagd ränta	-797 012	-464 569
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-311 363</b>	<b>244 369</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-200 236	2 734 104
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 667 811	2 382 262
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 179 409</b>	<b>5 360 735</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 507 455	-4 154 621
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 507 455</b>	<b>-4 154 621</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 655 000	0
Amortering av lån	-230 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 425 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-5 261 864</b>	<b>1 006 114</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 170 354</b>	<b>5 164 241</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>908 490</b>	<b>6 170 354</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 877 526	2 864 916
Hysesintäkter, bostäder	456 385	505 791
Hysesintäkter, lokaler	117 822	112 764
Hysesintäkter, p-platser	37 800	37 800
Intäktssreduktion	-2 098	0
Gemensamhetslokal	4 200	12 150
Övriga intäkter	0	1 494
Andrahandsuthyrning	13 976	8 060
<b>Summa</b>	<b>3 505 611</b>	<b>3 542 975</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 781	55 994
Försäkringsersättning	0	279 000
<b>Summa</b>	<b>1 781</b>	<b>334 994</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	59 570	180 555
Städning	169 717	12 500
Besiktning och service	72 620	36 126
Trädgårdsarbete	113 113	45 748
Snöskottning	213 760	7 063
Övrigt	12 969	41 480
<b>Summa</b>	<b>641 749</b>	<b>323 472</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4 759	13 098
Försäkringsskador	11 231	0
Bostäder	24 433	0
Tvättstuga	16 076	8 901
Dörrar och lås/porttele	11 270	13 979
Övriga gemensamma utrymmen	2 598	0
VA	3 523	88 809
Värme	1 961	0
El	27 143	0
Kabel-tv/bredband	11 869	0
Garage och p-platser	0	50 244
<b>Summa</b>	<b>114 863</b>	<b>175 031</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt	0	35 766
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>35 766</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	364 348	78 575
Uppvärmning	562 400	853 578
Vatten	273 667	226 271
Sophämtning	111 049	98 068
<b>Summa</b>	<b>1 311 464</b>	<b>1 256 492</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	122 912	110 699
Övrigt	34 155	10 058
Kabel-TV	22 136	20 022
Bredband	145 007	143 452
Fastighetsskatt	129 833	124 443
<b>Summa</b>	<b>454 043</b>	<b>408 674</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	260	5 422
Övriga förvaltningskostnader	53 739	56 344
Juridiska kostnader	38 657	598 371
Revisionsarvoden	35 625	38 125
Ekonomisk förvaltning	59 104	55 752
Konsultkostnader	43 706	0
<b>Summa</b>	<b>231 090</b>	<b>754 014</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	229 201	212 800
Sociala avgifter	60 378	45 464
Övriga personalkostnader	938	0
<b>Summa</b>	<b>290 517</b>	<b>258 264</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	995 914	474 628
Övriga räntekostnader	1 685	1 443
<b>Summa</b>	<b>997 599</b>	<b>476 071</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat 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>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 518 456	-6 021 067
Årets avskrivning	-497 388	-497 390
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 015 844</b>	<b>-6 518 456</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 895 895</b>	<b>52 393 283</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 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 925	3 474
Övriga fordringar	462 740	280 448
<b>Summa</b>	<b>465 665</b>	<b>283 922</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 930	45 132
Fastighetsskötsel	4 964	4 688
Städning	7 957	0
Försäkringspremier	42 626	37 664
Kabel-TV	5 894	5 517
Räntor	0	8 299
Bredband	20 519	20 374
Förvaltning	25 008	24 070
<b>Summa</b>	<b>159 898</b>	<b>145 744</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,66 %	7 940 000	8 000 000
Stadshypotek	2024-01-30	4,66 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2024-02-02	4,66 %	3 560 000	3 560 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,69 %	7 560 000	7 640 000
Stadshypotek	2024-01-11	4,66 %	3 830 000	3 870 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,79 %	4 499 972	4 549 972
<b>Summa</b>			<b>34 389 972</b>	<b>34 619 972</b>
Varav kortfristig del			34 389 972	30 120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 139 972 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 227	763 574
El	91 798	7 436
Uppvärmning	0	129 315
Utgiftsräntor	246 437	45 850
Vatten	46 012	41 582
Löner	229 200	210 000
Sociala avgifter	0	65 982
Beräknade uppl. sociala avifter	72 014	0
Förutbetalda avgifter/hyror	309 500	292 389
<b>Summa</b>	<b>1 140 188</b>	<b>1 556 128</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

38 000 000

**2022-12-31**

38 000 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

John Brynte Turesson  
Ordförande

---

Josef Kjellander  
Styrelseledamot

---

Karin Elisabet Kärr  
Styrelseledamot

---

Martin Järnström  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 08:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.04.2024 13:40

DOCUMENT ID:

HJWDak\_UbC

ENVELOPE ID:

Hkw61dUb0-HJWDak\_UbC

DOCUMENT NAME:

Brf Kalkbacken 1, 769619-5945 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEF KJELLANDER kjellander.josef@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 14:06 24.04.2024 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/21) IP: 217.213.112.72
2. MARTIN JÄRNSTRÖM martin.jarnstrom@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 14:19 24.04.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/30) IP: 94.234.99.198
3. JOHN BRYNTE TURESSON john.brynte@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 16:57 24.04.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/22) IP: 2.248.84.241
4. Karin Elisabet Kärr karinelisabetkarr@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 18:48 24.04.2024 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/03) IP: 83.187.189.188
5. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	25.04.2024 08:32 25.04.2024 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) 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 Kalkbacken 1, org.nr 769619-5945

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalkbacken 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 Kalkbacken 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaperna. 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:  
25.04.2024 08:33


SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 24.04.2024 13:40

DOCUMENT ID:  
SkdT1\_UWR

ENVELOPE ID:  
rylvpJOIZA-SkdT1\_UWR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Kälkbacken 1.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 08:33 25.04.2024 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) 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