

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen KED 15

769604-1206



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen KED 15

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-23 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
KEDERS 15	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Marken upplåts med tomträtt, med första avtalsperioden på 60 år fr.o.m. 1978-01-01 det förekommer ändringar av tomträttsavgälden genom tilläggsavtal.

Nuvarande avgäldsperiod löper tom 2027-12-31.

Tomträtt 2023 uppgår till 182 500 kr

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 1 812 kvm och 2 lokaler om 138 kvm. Byggnadernas totalyta är 1950 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Von Sydow	Ordförande
Elin Simonsson	Styrelseledamot
Karl Holzwardt Kristiansson	Styrelseledamot
Maria Birgitta Kindblad	Styrelseledamot
Nathalie Miskin	Styrelseledamot
Julia Wenner	Suppleant
Anders Jensen-Urstad	Suppleant

Valberedning

Ingrid Schober

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-30. Stämman beslutade att godkänna de nya stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte tvättmaskiner och torkskåp
Gårdsbjälklag, påbörjas
- 2023 ● Balkonger
- 2018 ● Trapphus
- 2017 ● Yttertak
Ventilation
Hisshöjning
- 2012 ● Fiber
Fönster utvändigt
Innergård
- 2011 ● Soprum
- 2010 ● Tvättstuga
- 2007 ● Balkonger
- 1993 ● VA-stammar i kök och badrum
Trapphus
Tak
Fönster
Fasad
Eldragning

Planerade underhåll

- 2025 ● Gårdsbjälklag, slutförs
Byte 3st värmväxlare

2026	●	Renovering entréer slipning och lackning Renovering/lagning midjesockel fasad
2027	●	Fönsterrenovering Stamspolning
2028	●	Byte kodlås Byte frånluftsfläkt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Nabo
Hiss	Hissen AB
Kod- & passersystem	Söderlås
Snöskottning	JW Plåt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Renovering av gårdsbjälklag och innergård har utförts under 2024 med slutbesiktningsdatum 2025-02-03. Nya lån för projektet togs upp 2024-11-18 på 2 500 000 SEK. Styrelsen informerade vid årsstämman 2024-06-10 om att höja avgifterna med 20% med start 2024-08-01 för att finansiera detta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 795 128	1 642 134	1 566 224	1 529 000
Resultat efter fin. poster	-3 110 374	-435 595	-447 093	-337 378
Soliditet (%)	89	98	98	92
Yttre fond	2 391 934	1 796 614	1 291 261	748 818
Taxeringsvärde	93 731 000	93 731 000	93 731 000	64 999 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	646	575	547	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,2	58,7	59,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 470	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 282	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-149	-54	-14	34
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	44	71	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	233	204	180	199
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	30	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	320	285	281	274
Räntekänslighet (%)	2,28	-	-	-

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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-08-01 med 20% för att täcka dels ökade rörelsekostnader YoY (främst under not 4, 7 & 9), dels finansiera den då stundande renovering av gårdsbjälklaget (not 6) och till projektet upptagning av nya lån (not 11 & 19).

Vid renovering av gårdsbjälklagets start bedömdes projektkostnaden, som sträcker sig över räkenskapsåren 2024 och 2025, till ca. 1 947 600 kr (exklusive besiktningar och projektledarkostnad genom NABO under not 6). Under arbetets gång tillkom fem ÄTA (förkortning för ändring, tillägg och avgående), dvs tilläggsarbeten och kostnader i form av extra betongskikt, dagvattensystem, blästring/cykelrum, betonglagning samt ny stentrappa för 64 B porten. Detta innebär att totala kostnaden för projektet blev 2 388 304 kr för räkenskapsåret 2024 och 557 230 kr för 2025, och slutat på totalt 2 945 534 kr. För 2024 års bokslut utläses detta i Resultaträkningen under Rörelsekostnader, med ett rörelseresultat på totalt – 3 110 374, som finansieras dels av likvida medel, men likaså av upptagning av nytt lån på 2 500 000 under not 19. I det totala projektbeloppet över 2024–2025 utläses sedan kostnaderna för projektledning till 140 000 kr, besiktning till 12 000 kr och tillkommande ÄTA kostnader 241 804 kr.

För att fortsätta att jobba mot en hållbar ekonomisk budget jämte underhållsplanen, samt finansiera kommande underhåll av undercentral under 2025 väljer vi därför att öka årsavgifterna med 10% från 2025-07-01. Om rörelsekostnaderna fortsätter att öka är det möjligt att vi behöver göra ytterligare höjningar framåt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	29 794 281	-	-	29 794 281
Upplåtelseavgifter	13 450 923	-	-	13 450 923
Fond, yttre underhåll	1 796 614	-	595 320	2 391 934
Direkt kapitaltillskott	1 458 858	-	-214 535	1 244 323
Balanserat resultat	-16 110 327	-435 595	-595 320	-17 141 241
Årets resultat	-435 595	435 595	-3 110 665	-3 110 665
Eget kapital	29 954 755	0	-3 325 199	26 629 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 141 241
Årets resultat	-3 110 665
Totalt	-20 251 906

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	595 320
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 391 934
Balanseras i ny räkning	-18 455 292
	-20 251 906

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	1 795 128	1 642 134
Övriga rörelseintäkter	3	410	22 446
Summa rörelseintäkter		1 795 538	1 664 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 189 457	-1 541 474
Övriga externa kostnader	9	-192 495	-113 794
Personalkostnader	10	-131 420	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-393 014	-330 312
Summa rörelsekostnader		-4 906 386	-2 117 000
RÖRELSERESULTAT		-3 110 848	-452 419
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 073	17 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-14 599	-1 132
Summa finansiella poster		474	16 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 110 374	-435 595
Skatt		-291	0
ÅRETS RESULTAT		-3 110 665	-435 595

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	27 852 779	26 953 593
Markanläggningar	13	13 130	18 974
Maskiner och inventarier	14	176 428	0
Pågående projekt		0	1 093 300
Summa materiella anläggningstillgångar		28 042 337	28 065 867
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 042 337	28 065 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 199	26 069
Övriga fordringar	16	2 080	36 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	127 763	115 228
Summa kortfristiga fordringar		155 042	177 924
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	338 347	338 347
Summa kortfristiga placeringar		338 347	338 347
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 333 903	2 064 260
Summa kassa och bank		1 333 903	2 064 260
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 827 291	2 580 531
SUMMA TILLGÅNGAR		29 869 629	30 646 398

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 489 527	44 704 062
Fond för yttre underhåll		2 391 934	1 796 614
Summa bundet eget kapital		46 881 461	46 500 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 141 241	-16 110 327
Årets resultat		-3 110 665	-435 595
Summa fritt eget kapital		-20 251 906	-16 545 921
SUMMA EGET KAPITAL		26 629 555	29 954 755
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 500 000	0
Leverantörsskulder		181 661	122 330
Skatteskulder		224 357	220 292
Övriga kortfristiga skulder		-17 262	24 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	351 318	324 658
Summa kortfristiga skulder		3 240 074	691 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 869 629	30 646 398

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 110 848	-452 419
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	393 014	330 312
	-2 717 834	-122 107
Erhållen ränta	15 073	17 957
Erlagd ränta	-4 042	-1 132
Betald inkomstskatt	-291	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 707 094	-105 283
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 882	-17 160
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 873	7 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 646 338	-114 619
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-369 484	-1 093 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-369 484	-1 093 300
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-214 535	1 458 858
Upptagna lån	2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 285 465	1 458 858
ÅRETS KASSAFLÖDE	-730 357	250 939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 064 260	1 813 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 333 903	2 064 260

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen KED 15 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, 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 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 013 558	893 064
Hysesintäkter, bostäder	222 028	207 886
Hysesintäkter, lokaler	470 928	451 854
Kabel-TV/Bredband	85 920	87 024
Övriga intäkter	2 694	2 306
Summa	1 795 128	1 642 134

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	4	-1
Elprisstöd	0	22 447
Övriga intäkter	406	0
Summa	410	22 446

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	45 039	44 759
Städning	88 729	87 957
Övrigt	40 227	12 593
Besiktning och service	171 643	25 003
Trädgårdsarbete	445	6 861
Snöskottning	45 554	39 056
Summa	391 638	216 230

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	70 386	30 682
Bostäder VVS	1 656	0
Lokaler	765	0
Tvättstuga	16 326	9 513
Trapphus/port/entr	3 956	0
Källarutrymmen	11 490	1 050
Soprum/miljöanläggning	0	7 941
Dörrar och lås/porttele	39 643	3 676
VA	9 777	3 750
Värme	7 713	4 438
Ventilation	3 338	50 613
El	9 689	2 995
Hissar	12 697	124 193
Tak	35 459	18 207
Försäkringsärende/vattenskada	30 949	0
Summa	253 845	257 059

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	37 325	0
Tak	4 813	0
Gård/markytor	2 388 304	0
Summa	2 430 443	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	79 372	85 530
Uppvärmning	454 408	397 898
Vatten	89 537	71 630
Sophämtning	22 896	36 222
Summa	646 213	591 280

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 110	51 059
Tomträttsavgälder	182 500	182 500
Bredband	94 076	111 769
Arvode teknisk förvaltning	21 903	20 242
Fastighetsskatt	112 730	111 336
Summa	467 319	476 906

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 204	1 034
Övriga förvaltningskostnader	43 014	28 736
Juridiska kostnader	66 237	24 161
Revisionsarvoden	25 668	12 398
Ekonomisk förvaltning	53 371	47 464
Summa	192 495	113 794

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Summa	131 420	131 420

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	10 557	0
Övriga räntekostnader	4 042	1 132
Summa	14 599	1 132

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 844 539	32 844 539
Årets inköp	1 252 784	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 097 323	32 844 539
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 890 946	-5 566 478
Årets avskrivning	-353 598	-324 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 244 544	-5 890 946
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 852 779	26 953 593
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 545 000	40 545 000
Taxeringsvärde mark	53 186 000	53 186 000
Summa	93 731 000	93 731 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 938	116 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 938	116 938
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-97 964	-92 120
Årets avskrivning	-5 844	-5 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-103 808	-97 964
Utgående restvärde enligt plan	13 130	18 974

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 652	102 652
Inköp	107 348	0
Utgående anskaffningsvärde	210 000	102 652
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-102 652	-102 652
Avskrivningar	69 080	0
Utgående avskrivning	-33 572	-102 652
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	176 428	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024	2023
Pågående projekt	0	1 093 300
Summa	0	1 093 300

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 080	36 627
Summa	2 080	36 627

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 468	11 889
Fastighetsskötsel	3 738	3 680
Städning	3 105	0
Försäkringspremier	19 323	17 454
Tomträtt	45 625	45 625
Bredband	24 986	23 233
Förvaltning	13 518	13 347
Summa	127 763	115 228

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	338 347	338 347
Summa	338 347	338 347

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-18	3,57 %	2 500 000	
Summa			2 500 000	0
Varav kortfristig del			2 500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 468 750 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 239	48 835
Städning	0	6 078
El	10 553	9 958
Uppvärmning	61 667	62 525
Utgiftsräntor	10 557	0
Vatten	14 932	11 966
Sociala avgifter	16 030	13 643
Förutbetalda avgifter/hyror	168 340	151 653
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
Summa	351 318	324 658

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 650 000	12 650 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En balkongavgift på 195 kr/månad har tillkommit för 12 bostadsrätter med egen balkong. Debiteringen startade från den 2025-02-05 utan retroaktiv debitering, och ligger nu som en månadsvis rörelseintäkt framöver. Från 250401 så byter föreningen försäkringsbolag till Folksam, genom Bostadsrätterna, och Söderberg och partner.

Underskrifter

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

Elin Simonsson
Styrelseledamot

Johan Von Sydow
Ordförande

Karl Holzwart Kristiansson
Styrelseledamot

Maria Birgitta Kindblad
Styrelseledamot

Nathalie Miskin
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff, Feiff Revision AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 14:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2025 12:52

DOCUMENT ID:

rJZbbBgr1lx

ENVELOPE ID:

B1WZSxHkgx-rJZbbBgr1lx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen KED 15, 769604-1206 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL HOLZWART KRISTIANSSON karlholzwartkristiansson@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 19:51 22.04.2025 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.71.179
2. JOHAN VON SYDOW johnnygosta@icloud.com	Signed Authenticated	22.04.2025 20:06 22.04.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.118
3. Maria Birgitta Kindblad maria@ragtrade.se	Signed Authenticated	23.04.2025 12:10 22.04.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.255.179
4. Elin Maria Knutsdotter Simonsson simonssonelin@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 14:56 23.04.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.232.3
5. NATHALIE MISKIN nathalie.miskin@outlook.com	Signed Authenticated	24.04.2025 14:28 24.04.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 136.163.203.4
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	24.04.2025 14:58 24.04.2025 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* 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 KED 15

Org.nr 769604-1206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen KED 15 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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 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 KED 15 för räkenskapsåret 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 14:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2025 12:52

DOCUMENT ID:

rkmZWBIHyxg

ENVELOPE ID:

S1xWZSIH1xl-rkmZWBIHyxg

DOCUMENT NAME:

Brf Ked 15 Revisionsberättelse 2024-12-31.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	 Signed	24.04.2025 14:57	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	24.04.2025 14:56	Low	IP: 217.13.237.18

* 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