

Årsredovisning 2024

Brf Keders

702002-7640



Välkommen till årsredovisningen för Brf Keders

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. 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05 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
Stockholm Keders 20	1967	Stockholm

Fastigheten består av två bostadshus som är belägna på Bondegatan 60-62, Skånegatan 93-95.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners/Bostadsrätterna.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns ett hobbyrum och ett övernattningsrum.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Nabo AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3627 kvm bostadsyta och 2 kontorslokaler samt garage med 51 platser och bilvårdsavdelning. Total lokalyta 2326 kvm. En tidigare lokalyta, ca 131 kvm är under omvandling till två bostäder. Byggnadernas totala yta är 6084 kvm.

Styrelsens sammansättning

Benny Ström	Ordförande
Marina Kjessel	Styrelseledamot
Jan Lagerström	Styrelseledamot
Kurt Wikström	Styrelseledamot
Lena Hörnsten	Styrelseledamot
Ulf Petersson	Styrelseledamot

Valberedning

Mats Dybeck
Lena von Sydow
Linn Grönlund

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-17. Omröstning nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Utbyte dagvattenpumpar och översyn av brandlarm
- 2023** ● Byte av tvättmaskin PW5065, torktumlare PT5136 och torkskåp Antifukt
- 2021** ● Laddstationer till elbil, byte belysning gemensamhetsutrymmen och bygge av pergola
- 2020** ● Nyare och snabbare bredband (1000Mb/s) installerat
Renovering av övernattningsrum och hobbyrum
- 2018-2019** ● Installation av nytt passersystem
- 2017** ● Totalrenovering av hissar
- 2015** ● Installation av ny värmecentral
- 2013-2014** ● Installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning
- 2010** ● Komplet stambyte och badrumsrenovering
- 2007-2008** ● Renovering av betongpelare i garage
- 2006** ● Stamrenovering av spill och dagvattenledningar i källarplan

Planerade underhåll

- 2025** ● Kontroll innergården (provgropar) samt slipning och oljning av entreparti av ek/övriga träpartier
- 2026** ● Nytt golv källarplan 1, renovering pelare tvättplats källarplan 1, slipning samt dammbindning golv soprum

- 2027** ● Slipning golv och epoxibehandling källarplan 2 samt byte av vikport med automatik garage
- 2028** ● Rivning av innergårdens bjälklag samt återställning med nytt tätskikt och markbeläggning
- 2029** ● Byte fönsterpartier balkonger, målning trapphus, byte automatisk dörröppnare
- 2030** ● Målning takplåt med Noxyde, byte ventilation/styrning

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband 2
Elnät	Ellevio AB
Återvinning	PreZero Recycling
Larmtjänst	SOS Alarm Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och hushållsavfall	Stockholm vatten AB
Kabel TV	Tele2 Sverige AB
Entre/trappstädning	Vanadis Städ Service HB
Elförbrukning	Vattenfall Kundenservice AB
Ekonomisk/teknisk förvaltning	Nabo group
Revisor	MT Revision/Fredrik Åborg
Konvertering av lokal till bostäder	Gleipnergruppen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 10% fr. o. m. 2024-01-01 och höjde garageplatshyran från 1200 till 1600 kr per månad för medlemmar. Föreningen har tagit beslut om och tecknat avtal med Gleipnergruppen om att konvertera Miljömagasinet tidigare lokaler till två bostadsrätter vilka beräknas tillföra ett positivt kassaflöde under 2025. Styrelsen fattade beslut om att ytterligare en avgiftshöjning måste genomföras 2025 pga ökade kostnader och framtida underhåll.

Förändringar i avtal

Under 2024 har föreningen haft fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar. Upphandling av nytt försäkringsbolag har gjorts under 2024 och fr.o.m 2025-01-01 har föreningen fastighetsförsäkring hos Söderberg&Partners/Bostadsrätterna.

Övriga uppgifter

AE Nyströms advokatbyrå önskade avsluta sitt hyresavtal i förtid. Lokalen har S+B Stockholm AB som ny hyresgäst. Styrelsen planerar att byta redovisningsprincip från K2 till K3 för årsredovisningen 2025.

Övriga upplysningar

Då föreningen bytt ekonomisk förvaltare under räkenskapsåret kan man inte göra en direkt jämförelse mellan 2024 och 2023 års intäkter/kostnader på detaljnivå på grund av förvaltarens olika konteringsplaner.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 884 119	3 621 000	3 575 000
Resultat efter fin. poster	-291 191	-412 983	648 000
Soliditet (%)	21	23	21
Yttre fond	816 693	1 442 885	1 114 371
Taxeringsvärde	161 690 000	161 690 000	161 690 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	584	531	505
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,5	52,4	51,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 123	4 206	4 923
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 458	2 508	2 935
Sparande per kvm totalyta, kr	78	171	231
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	49	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	97	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	16	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	162	137
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,51	2,13	0,9
Räntekänslighet (%)	7,07	7,9	9,7

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

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 373 120	-	-	2 373 120
Upplåtelseavgifter	4 400	-	-	4 400
Fond, yttre underhåll	1 442 885	-	-626 192	816 693
Balanserat resultat	1 130 484	-412 983	626 192	1 343 693
Årets resultat	-412 983	412 983	-291 191	-291 191
Eget kapital	4 537 906	0	-291 191	4 246 715

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 343 693
Årets resultat	-291 191
Totalt	1 052 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	194 206
Att från yttre fond i anspråk ta	-103 504
Balanseras i ny räkning	961 800
	1 052 502

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	3 884 119	3 621 200
Övriga rörelseintäkter	3	-4	49 451
Summa rörelseintäkter		3 884 115	3 670 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 375 082	-2 718 784
Övriga externa kostnader	9	-331 686	-225 549
Personalkostnader	10	-133 383	-137 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-665 124	-679 536
Summa rörelsekostnader		-3 505 275	-3 761 431
RÖRELSERESULTAT		378 840	-90 780
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 050	30 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-682 081	-352 387
Summa finansiella poster		-670 031	-322 202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-291 191	-412 983
ÅRETS RESULTAT		-291 191	-412 983

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	18 278 808	18 882 324
Markanläggningar	13	450 324	499 764
Maskiner och inventarier	14	14 320	26 488
Summa materiella anläggningstillgångar		18 743 452	19 408 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 743 452	19 408 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 408	0
Övriga fordringar	15	91 747	23 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	100 690	216 067
Summa kortfristiga fordringar		220 845	239 348
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 361 078	655 019
Summa kassa och bank		1 361 078	655 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 581 924	894 367
SUMMA TILLGÅNGAR		20 325 375	20 302 942

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 377 520	2 377 520
Fond för yttre underhåll		816 693	1 442 885
Summa bundet eget kapital		3 194 213	3 820 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 343 693	1 130 484
Årets resultat		-291 191	-412 983
Summa fritt eget kapital		1 052 502	717 501
SUMMA EGET KAPITAL		4 246 715	4 537 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	4 048 125	4 048 125
Övriga långfristiga skulder		65 000	0
Summa långfristiga skulder		4 113 125	4 048 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 907 572	11 207 572
Leverantörsskulder		249 626	241 466
Skatteskulder		15 105	37 288
Övriga kortfristiga skulder		62 491	33 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	730 741	197 025
Summa kortfristiga skulder		11 965 535	11 716 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 325 375	20 302 942

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	378 840	-90 780
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	665 124	679 536
	1 043 964	588 756
Erhållen ränta	12 050	30 185
Erlagd ränta	-682 081	-352 387
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	373 933	266 553
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 502	-127 728
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	548 624	-243 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	941 059	-104 939
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-2 600 000
Depositioner	65 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-235 000	-2 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	706 059	-2 704 939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	655 019	3 359 958
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 361 078	655 019

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Keders 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	2 - 3,33 %
Markanläggningar	5 - 20 %
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	2 116 704	1 924 224
Hysesintäkter, lokaler	744 490	966 960
Hysesintäkter garage	557 708	424 800
Hysesintäkter garage, moms	464 422	475 624
Hysesintäkter, p-platser	0	3 600
Intäktsreduktion	-1 499	-183 874
El, moms	0	3 344
Pantförskrivningsavgift	0	2 583
Överlåtelseavgift	0	3 939
Övriga intäkter	2 294	0
Summa	3 884 119	3 621 200

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	14
Erhållna statliga bidrag	0	49 437
Summa	-4	49 451

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	11 185	32 949
Fastighetsskötsel	52 595	126 948
Besiktning och service	82 286	47 587
Städning	87 257	66 886
Trädgårdsarbete	61 859	0
Snöskottning	0	23 842
Övrigt	9 593	0
Summa	304 775	298 212

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 500	11 753
Försäkringsskador	5 841	9 853
Lokaler	13 247	0
Tvättstuga	11 197	0
Trapphus/port/entr	10 840	0
Källarutrymmen	3 775	0
Soprum/miljöanläggning	22 060	0
Dörrar och lås/porttele	68 928	0
VA	58 180	0
Ventilation	23 864	0
El	4 405	57 625
Hissar	38 369	66 724
Tak	3 625	0
Fasader	24 818	0
Gård/markytor	0	60 003
Garage och p-platser	27 668	0
Summa	318 317	205 958

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	809 725
Värme	74 346	0
Ventilation	29 158	0
Summa	103 504	809 725

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	285 335	299 128
Uppvärmning	747 798	588 541
Vatten	133 908	97 112
Sophämtning	137 228	90 330
Summa	1 304 269	1 075 112

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 845	50 229
Kabel-TV	31 911	0
Bredband	56 210	0
Bredband/Kabeltv	0	81 144
Fastighetsskatt	200 250	198 405
Summa	344 216	329 778

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	13 525	2 340
Övriga förvaltningskostnader	40 634	65 629
Juridiska kostnader	42 949	0
Revisionsarvoden	29 618	35 428
Ekonomisk förvaltning	104 720	122 151
Konsultkostnader	100 240	0
Summa	331 686	225 549

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	109 000	110 000
Sociala avgifter	24 383	27 562
Summa	133 383	137 562

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	681 981	352 387
Övriga räntekostnader	100	0
Summa	682 081	352 387

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 399 625	26 569 625
Mark		1 830 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 399 625	28 399 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 517 301	-8 895 797
Årets avskrivning	-603 516	-621 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 120 817	-9 517 301
Utgående restvärde enligt plan	18 278 808	18 882 324
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 830 000</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 400 000	59 400 000
Taxeringsvärde mark	102 290 000	102 290 000
Summa	161 690 000	161 690 000

Balans i byggnad mark är hos föreningens nuvarande ekonomiska förvaltare uppdelad i 2 noter, not 12 och 13. Tidigare markanläggning som ingick i not 12 är nu borträknad från byggnad mark och återfinns i egen not markanläggning not 13.

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	734 716	443 047
Omklassificering		291 669
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	734 716	734 716
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-234 952	-185 512
Årets avskrivning	-49 440	-49 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-284 392	-234 952
Utgående restvärde enligt plan	450 324	499 764

Balans i byggnad mark är hos föreningens nuvarande ekonomiska förvaltare uppdelad i 2 noter, not 12 och 13. Tidigare markanläggning som ingick i not 12 är nu borträknad från byggnad mark och återfinns i egen not markanläggning not 13.

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 848	60 848
Utgående anskaffningsvärde	60 848	60 848
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 360	-25 768
Avskrivningar	-12 168	-8 592
Utgående avskrivning	-46 528	-34 360
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 320	26 488

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 855	23 281
Övriga fordringar	89 892	0
Summa	91 747	23 281

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 479	216 067
Fastighetsskötsel	18 172	0
Försäkringspremier	17 634	0
Kabel-TV	8 178	0
Bredband	18 720	0
Förvaltning	14 507	0
Summa	100 690	216 067

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-03-13	4,39 %	3 965 986	4 065 986
SBAB	2025-02-12	3,55 %	4 965 986	5 065 986
SBAB	2026-11-17	4,18 %	4 048 125	4 048 125
SBAB	2025-02-14	3,53 %	1 975 600	2 075 600
Summa			14 955 697	15 255 697
Varav kortfristig del			10 907 572	11 207 572

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 455 697 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 032	177 470
El	24 814	0
Uppvärmning	87 996	0
Vatten	19 782	0
Sociala avgifter	34 562	0
Förutbetalda avgifter/hyror	434 555	19 555
Summa	730 741	197 025

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 607 000	23 607 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då föreningen behöver bygga upp erforderliga medel för kommande underhåll har avgifterna höjts med 30% fr.o.m. 2025-01-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Benny Ström
Ordförande

Jan Lagerström
Styrelseledamot

Kurt Wikström
Styrelseledamot

Lena Hörnsten
Styrelseledamot

Marina Kjessel
Styrelseledamot

Ulf Petersson
Styrelseledamot

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

MT Revision
Fredrik Åborg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 15:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.05.2025 10:32

DOCUMENT ID:

H1-5ZXWGLxl

ENVELOPE ID:

Bkx9bXWMgxg-H1-5ZXWGLxl

DOCUMENT NAME:

Brf Keders, 702002-7640 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENNY STRÖM bennyochmax@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 10:38 02.05.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.25.237
2. Lena Hörnsten lena.hornsten@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 10:47 02.05.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.25.36
3. Kurt Wikström kurtowikstrom@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 11:55 02.05.2025 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.25.212
4. ULF PETERSSON ulfpeterson818@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 12:10 02.05.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.119.127
5. JAN ERIK LAGERSTRÖM jan@lagerstrom.info	Signed Authenticated	02.05.2025 13:21 02.05.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.97.166
6. MARINA KJESSEL marina.kjessel@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 14:00 02.05.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.25.197
7. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2025 15:24 02.05.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* 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 Brf Keders

Org.nr 702002-7640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Keders 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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 Brf Keders för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 15:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.05.2025 10:32

DOCUMENT ID:

rkiW7WGggl

ENVELOPE ID:

ry9-XWzxgl-rkiW7WGggl

DOCUMENT NAME:

Brf Keders RB 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	 Signed	02.05.2025 15:25	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	02.05.2025 15:24	Low	IP: 31.208.99.66

* 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