



# ÅRSREDOVISNING 2024/2025

Brf Kålltorp 61:2

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Kålltorp 61:2**  
769609-4122

Räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Brf Kålltorp 61:2 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2003-03-07 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2003-05-08.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-01-18.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Mål och visioner

Att förvalta Brf Kålltorp 61:2s fastighet på ett sådant sätt att ett tryggt boende kan erbjudas medlemmarna.

En välskött fastighet, omgärdad av grön miljö, samt att grannar visar hänsyn till varandra.

#### Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst två suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2025-01-26. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

|                  |             |                      |
|------------------|-------------|----------------------|
| Joanna Larsson   | Ordförande  | Avgått 2025-04-01    |
| Andrea Grankvist | Sekreterare |                      |
| Simon Möller     | Ordförande  | Tillträtt 2025-04-01 |
| Simon Möller     | Kassör      | Avgått 2025-04-01    |
| Johanna Eriksson | Kassör      | Tillträtt 2025-04-01 |
| Andreas Granlund | Suppleant   |                      |

Extra stämmor hölls 2024-09-01 med anledning av förstärkning till styrelsen samt 2025-03-30 med beslut om att styrelsen ska bestå av tre ledamöter och en suppleant.

### **Valberedning**

Oscar Polyá  
Filippa Blomstrand

### **Revisorer**

Adact Revisorer & Konsulter AB                      Huvudansvarig revisor Mikael Sigvardsson

### **Förvaltning**

Brf Kålltorp 61:2 har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 61:2. I denna byggnad finns 15 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 634 m<sup>2</sup> samt lokalyta med sammanlagd yta av 175 m<sup>2</sup>. Fastigheten är uppförd 1939 med värdeår 1960. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen disponerar 11 stycken parkeringsplatser. Det finns även 1 cykelrum, källare med förråd, 1 tvättstuga, 1 torkrum samt en oinredd vind med förråd.

Lägenheterna har följande fördelning:

|       |               |     |                         |
|-------|---------------|-----|-------------------------|
| 12 st | 1 rum och kök | yta | ca 34-38 m <sup>2</sup> |
| 3 st  | 3 rum och kök | yta | ca 63-68 m <sup>2</sup> |

Lokaler:

|         |                        |
|---------|------------------------|
| Lokal 1 | Chark och delikatesser |
| Lokal 2 | Ateljé                 |
| Lokal 3 | Klang i Bygget         |
| Lokal 4 | Uthyrd som förråd      |

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2018-2048. Styrelsen arbetar med underhållsplanen och uppdatering pågår.

Utförda åtgärder:

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Målning av trapphus                | 2021-2022 |
| Takrenovering                      | 2022-2023 |
| Fasadrenovering                    | 2023-2024 |
| Radiator källare, underhåll        | 2024      |
| Relining av stammar i boningshuset | 2025      |
| Utebelysning, underhåll            | 2025      |

#### Planerade åtgärder:

Byte till LED-belysning planeras, men har flyttats fram.

Relining av lokaler som inte är belägna i boningshuset.

Målning av fasad, våren 2026. Planerad i budgeten, ett lån upp till 700 000 kr.

Staketet skall ses över och repareras om nödvändigt.

En grind planeras att sättas i tunneln, vid ingången till gården.

Fastighetsnära källsorteringskärl kommer installeras innan 2027 då detta blir obligatoriskt för bostadsrättsföreningar.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fiberinstallation utfördes 2024-10-11.

Två städdagar har hållits. En under våren och en under hösten.

Det har varit klagomål på ljudet från kylaggregatet utanför charken. Miljöförvaltningen bedömde att ljudnivån var acceptabel.

#### Medlemsinformation

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 20 |
| Antal medlemmar vid årets slut             | 20 |

Under verksamhetsåret har en (1) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning och föreningen tar ut en tillkommande avgift vid uthyrning i andrahand.

#### Ekonomi

Föreningen har fem (5) lån.

Nytt lån upptogs september 2024 med ränta 3,02% och bindningstid 2 år, slutförfallodag är 2026-09-30. Lånet amorteras.

Amorteringsgraden på lånen är 2,88 %.

Årsavgifterna höjdes 2024-09-01 med 2% enligt plan. Planerad höjning med 2% kommer att genomföras 2025-09-01.

Föreningens avgifter som inte går att välja bort är: Årsavgift och tillägg för kabel-tv.

| <b>Flerårsöversikt</b>                | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Balansomslutning Tkr                  | 10 096         | 10 324         | 10 408         | 12 163         |
| Nettoomsättning Tkr                   | 1 094          | 1 027          | 892            | 874            |
| Resultat efter finansiella poster Tkr | -479           | -339           | -1 719         | -842           |
| Soliditet (%)                         | 30             | 34             | 37             | 45             |
| Årsavgift kr/kvm uppl med BR          | 1 196          | 1 147          | 953            | 939            |
| Årsavgift andel av total intäkt (%)*  | 69             | 70             | 0              | 0              |
| Skuldsättning kv/kvm uppl med BR      | 10 636         | 9 867          | 9 985          | 10 056         |
| Skuldsättning kr/kvm*                 | 8 335          | 7 732          | 0              | 0              |
| Sparande kr/kvm*                      | 240            | 178            | 0              | 0              |
| Räntekänslighet (%)*                  | 9              | 9              | 0              | 0              |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)        | 274            | 274            | 0              | 0              |

Förklaring till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvingande avgifter för medlemmarna

Soliditetet - Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med totala yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

\*Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023, därav inga värden för tidigare år.

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar underskott för året samt balanserade förluster från tidigare år. Styrelsen har arbetat med budgeten för att minska kostnader, och utfört preventiva underhållsarbeten som lett till minskande akuta kostnader. Två lån har bundits om till lägre ränta än tidigare vilket förväntas ge lägre kostnader för föreningen, ytterligare ett lån med hög ränta kommer omförhandlas nästa år. Årliga avgiftshöjningar på 2% planeras för att undvika stora oväntade hyreshöjningar. Stora underhållsarbeten utifrån underhållsplanen har genomförts och få kvarstår de närmaste åren vilket kommer minska framtida kostnader jämfört med kostnaderna som varit i samband med dessa arbeten. Nästa år förväntas föreningen redovisa överskott.

### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 5 615 574            | 86 909                | 1 078 228                   | -2 977 204             | -339 442          | <b>3 464 065</b> |
| Avs. fond enl stadgar          |                      |                       | 220 000                     | -220 000               |                   | <b>0</b>         |
| Ianspråktagande fond           |                      |                       | -547 558                    | 547 558                |                   | <b>0</b>         |
| Balanseras i ny räkning        |                      |                       |                             | -339 442               | 339 442           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                 |                      |                       |                             |                        | -478 770          | <b>-478 770</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>5 615 574</b>     | <b>86 909</b>         | <b>750 670</b>              | <b>-2 989 088</b>      | <b>-478 770</b>   | <b>2 985 295</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                            | -3 316 646        |
| reservering fond för yttre underhåll        | -220 000          |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 547 558           |
| årets förlust                               | -478 770          |
|                                             | <b>-3 467 858</b> |
| behandlas så att                            |                   |
| i ny räkning överföres                      | -3 467 858        |
|                                             | <b>-3 467 858</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                               | Not | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|---------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                               | 2   | 1 094 124                 | 1 027 098                 |
| Övriga rörelseintäkter                                        |     | 0                         | 9 359                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |     | <b>1 094 124</b>          | <b>1 036 457</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                           | 3   | -956 280                  | -717 548                  |
| Övriga externa kostnader                                      | 4   | -167 316                  | -171 736                  |
| Personalkostnader                                             | 5   | -55 196                   | -55 696                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |     | -125 273                  | -125 273                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |     | <b>-1 304 065</b>         | <b>-1 070 253</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |     | <b>-209 941</b>           | <b>-33 796</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |     | 7                         | 25                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |     | -268 836                  | -305 671                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |     | <b>-268 829</b>           | <b>-305 646</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |     | <b>-478 770</b>           | <b>-339 442</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |     | <b>-478 770</b>           | <b>-339 442</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                         |     | <b>-478 770</b>           | <b>-339 442</b>           |

## Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

9 793 972

9 919 245

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**9 793 972**

**9 919 245**

**Summa anläggningstillgångar**

**9 793 972**

**9 919 245**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

2 483

Övriga fordringar

121

114

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 733

14 668

**Summa kortfristiga fordringar**

**15 854**

**17 265**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

286 560

387 057

**Summa kassa och bank**

**286 560**

**387 057**

**Summa omsättningstillgångar**

**302 414**

**404 322**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 096 386**

**10 323 567**

## Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |   |                  |                  |
|----------------------------------|---|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  |   | 5 615 574        | 5 615 574        |
| Upplåtelseavgifter               |   | 86 909           | 86 909           |
| Fond för yttre underhåll         | 7 | 750 670          | 1 078 228        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |   | <b>6 453 153</b> | <b>6 780 711</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -2 989 087        | -2 977 204        |
| Årets resultat                  |  | -478 770          | -339 442          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-3 467 857</b> | <b>-3 316 646</b> |

#### **Summa eget kapital**

**2 985 296**      **3 464 065**

#### Långfristiga skulder

|                                    |      |                  |                  |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 5 023 058        | 4 276 375        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |      | <b>5 023 058</b> | <b>4 276 375</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |      |                  |                  |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8, 9 | 1 719 875        | 1 979 183        |
| Leverantörsskulder                           |      | 56 314           | 345 083          |
| Skatteskulder                                |      | 3 459            | 2 633            |
| Övriga skulder                               |      | 31 937           | 60 902           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |      | 276 447          | 195 326          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |      | <b>2 088 032</b> | <b>2 583 127</b> |

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 096 386**      **10 323 567**

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                   |     | -209 941                  | -33 796                   |
| Justeringar för avskrivningar                                                     | 6   | 125 273                   | 125 273                   |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 7                         | 25                        |
| Betald ränta                                                                      |     | -291 595                  | -330 472                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-376 256</b>           | <b>-238 970</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | 2 483                     | -2 045                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -1 072                    | -4 139                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -288 769                  | 331 797                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 75 742                    | 22 518                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-587 872</b>           | <b>109 161</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                 | 8   | 487 375                   | -75 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>487 375</b>            | <b>-75 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>-100 497</b>           | <b>34 161</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     | <b>387 057</b>            | <b>352 897</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>286 560</b>            | <b>387 058</b>            |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                         |             |          |
|-------------------------|-------------|----------|
| Byggnader               | Linjär plan | 100 år   |
| Fastighetsförbättringar | Linjär plan | 30-93 år |
| Säkerhetsdörrar         | Linjär plan | 35 år    |

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 758 097                   | 726 984                   |
| Hysesintäkter lokaler        | 213 879                   | 210 432                   |
| Hysesintäkter p-platser      | 54 000                    | 59 400                    |
| Fastighetsskatt lokaler      | 6 988                     | 6 988                     |
| Avgifter andrahandsuthyrning | 33 548                    | 19 377                    |
| Kabel-tv                     | 26 400                    | 0                         |
| Övriga intäkter              | 1 212                     | 3 917                     |
|                              | <b>1 094 124</b>          | <b>1 027 098</b>          |

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 3 Fastighetskostnader

|                             | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Driftskostnader</b>      |                           |                           |
| Fastighetsskötsel           | 3 279                     | 2 888                     |
| El- och nätavgifter         | 29 451                    | 27 108                    |
| Fjärrvärme                  | 134 293                   | 141 063                   |
| Vatten                      | 58 185                    | 53 318                    |
| Sophantering                | 41 559                    | 32 696                    |
| Fastighetsförsäkringar      | 24 005                    | 20 699                    |
| Kabel-tv                    | 26 476                    | 25 968                    |
| Fastighetsskatt             | 39 770                    | 38 350                    |
|                             | <b>357 018</b>            | <b>342 090</b>            |
| <b>Reparationer</b>         |                           |                           |
| Lokaler                     | 9 900                     | 7 455                     |
| Gemensamma utrymmen         | 0                         | 4 544                     |
| Värme                       | 23 217                    | 0                         |
| Tvättstuga                  | 0                         | 4 958                     |
| Vattenskada                 | 18 587                    | 0                         |
|                             | <b>51 704</b>             | <b>16 957</b>             |
| <b>Periodiskt underhåll</b> |                           |                           |
| El                          | 10 000                    | 0                         |
| Vatten och avlopp           | 421 308                   | 0                         |
| Huskropp utvändigt          | 116 250                   | 312 500                   |
| Tak                         | 0                         | 46 000                    |
|                             | <b>547 558</b>            | <b>358 500</b>            |
|                             | <b>956 280</b>            | <b>717 547</b>            |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                  | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Föbrukningsinventarier           | 488                       | 1 234                     |
| Föbrukningsmaterial              | 0                         | 581                       |
| Administration och kommunikation | 733                       | 3 783                     |
| Revisionsarvode                  | 23 469                    | 21 000                    |
| Föreningskostnader               | 205                       | 0                         |
| Ekonomisk förvaltning            | 53 898                    | 48 049                    |
| Teknisk förvaltning              | 71 101                    | 82 951                    |
| Konsult och juridik              | 6 250                     | 0                         |
| Bankkostnader                    | 5 042                     | 4 110                     |
| Övriga förvaltningskostnader     | 6 130                     | 10 027                    |
|                                  | <b>167 316</b>            | <b>171 735</b>            |

### Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

|                        | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden till styrelsen | 42 000                    | 42 500                    |
| Sociala avgifter       | 13 196                    | 13 196                    |
| <b>Summa</b>           | <b>55 196</b>             | <b>55 696</b>             |

### Not 6 Byggnader och mark

|                                                        | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                            | 11 717 954        | 11 717 954        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>11 717 954</b> | <b>11 717 954</b> |
| Ingående avskrivningar                                 | -1 798 709        | -1 673 436        |
| Årets avskrivningar                                    | -125 273          | -125 273          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-1 923 982</b> | <b>-1 798 709</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>9 793 972</b>  | <b>9 919 245</b>  |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med       | 1 995 306         | 1 995 306         |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                  |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader                               | 9 171 000         | 8 212 000         |
| Taxeringsvärde mark                                    | 7 020 000         | 9 378 000         |
|                                                        | <b>16 191 000</b> | <b>17 590 000</b> |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Taxeringsvärde bostäder                                | 14 800 000        | 16 200 000        |
| Taxeringsvärde lokaler                                 | 1 391 000         | 1 390 000         |
|                                                        | <b>16 191 000</b> | <b>17 590 000</b> |

### Not 7 Fond för yttre underhåll

|                           | 2025-08-31     | 2024-08-31       |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Vid årets ingång          | 1 078 228      | 1 216 728        |
| Avsättning enligt stadgar | 220 000        | 220 000          |
| Ianspråktagande fond      | -547 558       | -358 500         |
|                           | <b>750 670</b> | <b>1 078 228</b> |

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

| Låneinstitut                         | Ränta | Bundet till | Ingående skuld   | Årets amortering | Utgående skuld   |
|--------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken                        | 3,30  | 2027-03-30  | 1 919 183        | 0                | 1 919 183        |
| Handelsbanken                        | 3,46  | 2025-09-01  | 1 456 375        | 0                | 1 456 375        |
| Handelsbanken                        | 4,68  | 2026-09-01  | 2 880 000        | 60 000           | 2 820 000        |
| Handelsbanken - nytt lån             | 3,29  | 2025-09-18  | 0                | 0                | 200 000          |
| Handelsbanken - nytt lån             | 3,02  | 2026-09-30  | 0                | 0                | 347 375          |
| Kortfristig del av långfristig skuld |       |             | -1 979 183       |                  | - 1 719 875      |
|                                      |       |             | <b>4 276 375</b> | <b>60 000</b>    | <b>5 023 058</b> |
| Planenlig amortering 2-5 år ca       |       |             | 63 500           |                  |                  |

### Not 9 Ställda säkerheter

Avseende skulder till kreditinstitut

|                                                                     | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 7 000 000        | 7 000 000        |
|                                                                     | <b>7 000 000</b> | <b>7 000 000</b> |

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Årlig höjning av avgiften till föreningen med 2% den 1/9 2025.

-Expansionskärlet tillhörande värmesystemet i källaren byttes under oktober 2025.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-18

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Simon Möller  
Ordförande

Andrea Grankvist  
Ledamot

Johanna Eriksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor  
Adact Revisorer & Konsulter

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Simon Möller  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-12-19 10:19:18 GMT+01:00  
Transaktions-ID: f527d1e92264497cb3509b732596a3b5

## Underskrift 2

Namn: Andrea Grankvist  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-12-22 22:38:13 GMT+01:00  
Transaktions-ID: f0227e1c734445988d47e2773ac45e5e

## Underskrift 3

Namn: Johanna Eriksson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-12-23 16:26:56 GMT+01:00  
Transaktions-ID: dcefe0a422a846a28e1dd8222a603f44

## Underskrift 4

Namn: Mikael Sigvardsson  
Företag: Adact Revisorer & Konsulter AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-12-30 09:52:51 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 09d4b9596fbb43ff9310a36520de070c

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kålltorp 61:2  
Org.nr. 769609-4122

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Kålltorp 61:2 för räkenskapsåret  
2024-09-01 -- 2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Kålltorp 61:2 för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Adact Revisorer & Konsulter AB

Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Mikael Sigvardsson  
Företag: Adact Revisorer & Konsulter AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-12-30 09:54:54 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 0c48877cfa774c9289a81c2b17728090



**Primär** är en koncern bestående av tidigare Estate Service Management, Primär fastighetsförvaltning och Fervent cleaning Company som nu verkar under det gemensamma varumärket Primär. Primär som koncern är tillräckligt stor för att ha resurser att leverera till alla typer av kunder, men tillräckligt små för att vara kundnära och flexibla över hela Sverige. Vi är både specialister och generalister – våra olika verksamhetsområden ligger i framkant inom sina respektive områden – avsett om det handlar om specialiststäd, ventilation eller ekonomisk förvaltning.

Primär startades 1987 och har idag ca 850 anställda. Primär har ett starkt fokus på kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Verksamheten är ISO-certifierad i 9001, 14001 och OHSAS 18001.

[primar.se](http://primar.se)

