

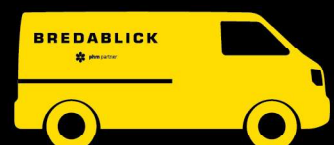
Bostadsrättsföreningen Kofferdalen

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Kofferdalen

Org.nr: 769603-0969

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kofferdalen, 769603-0969, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades

1998-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1998:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Rolf Jacobson
Ledamot	Anita Benjaminsson
Ledamot	Marie Christiansson
Suppleant	Ingemar Strandberg

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025

Revisor

Extern revisor	Magnus Emilsson
	BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Per-Olov Fryk
sammankallande, och
Kent Dahlström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skintebo 425:2 i Göteborg kommun. Byggnaderna har 19 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastighetens adress är Kofferdalsvägen 10 A-C, 12 A-C, 14 A-B, 16 A-B, 18 A-B, 20 A-B, 22 A-C samt 24 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 10 garage och 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
5	10	4
Total tomtarea:	6 538	kvm
Total bostadsarea:	1 552	kvm
Total garagearea:	125	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa t.o.m. 2025-12-31.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
TV-avtal och kollektivt bredband genom fiber	Telia
Markskötsel	Trädgårdsmiljö i Billdal
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Vårsopning och vinterrenhållning	LP Entreprenad
Debitering av elförbrukning laddstolpar	Skårebo Energi AB/Monta
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandexperten
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Löpande kontroll garageportar	Portspecialisten
Serviceavtal värmepumpar	ETB Värme AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 6 930 kr (6 676 kr 2023) och planerat underhåll för 167 252 kr (178 148 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-28 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 374 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm.



Planerat underhåll

År

OVK-besiktning	2025
Nya utomhusarmaturer på gångvägarna	2025
Ommålning av fastigheten	2026

Tidigare utfört underhåll

År

Byte värmepump lägenhet 12 C	2024
Byte av låssystem i återvinningsbyggnaden och förråd	2024
Byte värmepump lägenhet 24 B	2023
Byte värmepump lägenhet 10 C	2023
Service garageportar	2022
Byte värmepump lägenhet 18 B	2022
Byte värmepump lägenhet 12 B	2022
Tvätt av tak och rännor, mossimpregnering	2021
Byte värmepump lägenhet 10 B	2021
Byte värmepump 22 A	2021
Installation av 19 st laddstolpar	2021
Byte värmepump lägenhet 10 A	2020
Byte värmepump lägenhet 20 B	2020
Högtrycksspolning av dagvattenbrunnar och lägenheter	2019
Byte värmepump lägenhet 18 A	2019
Byte värmepump lägenhet 24 A	2019
Energideklaration	2019
OVK-besiktning	2019
Byte av garageportar samt installation av automatiskt system	2018
Byte värmepump lägenhet 16 A	2018
Byte värmepump lägenhet 16 B	2017
Installation av fiber	2017
Byte värmepumpar i lägenhet 14 A och 22 B	2016
Byte värmepumpar i lägenhet 20 A och 22 C	2015
Byte värmepump i lägenhet 14 B	2014
Byte värmepumpar i lägenhet 12 C	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-06. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsen har även medverkat på budgetmöte med Bredablick förvaltning.

Styrelsens ord

Under året har flyttbara gupp placerats ut efter beslut på föreningsstämman. Vi har även satt upp en ny stolpe med hänvisning till Kofferdalsvägen 10-24, efter medlemsförslag, då taxi och färdtjänst missar vår infart. Nya, tydligare skyltar har satts upp på parkeringsplatserna för att förhindra att besökare parkerar fel.

Under hösten satte vi av ytterligare 300 000 kr på ett högräntekonto (tidigare hade 500 000 kr avsatts). De avsatta medlen kommer användas 2026 när fasaderna målas om.

Styrelsen avvaktar besked om IMD, individuell mätning av el, detta för att om möjligt få ned de fasta elavgifterna.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %. Avseende 2025 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3 % från och med 2025-01-01.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Telia Triple Play.

Föreningen har avläsning av vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Till samtliga lägenheter finns en parkeringsplats varav 10 platser i garage som det finns en kölista till.

P-platserna kostar 75 kr/mån och garageplatser 500 kr/mån. Samtliga platser har tillgång till laddbox där förbrukningen debiteras separat.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 298	1 166	1 121	1 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	207	120	63	- 13
Förändring av underhållsfond	207	189	215	23
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	226	156	74	182
Sparande kr/kvm	358	312	254	310
Soliditet, %	42	41	41	41
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	772	735	673	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	98	93	94
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	704	671	651	651
Driftskostnad, kr/kvm	264	232	221	192
Energikostnad, kr/kvm	39	34	32	27
Ränta kr/kvm	98	89	80	87
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	223	219	210	202
Skuldsättning kr/kvm	7 499	7 558	7 618	7 677
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 102	8 167	8 231	8 296
Räntekänslighet (%)	11	11	12	12
Snittränta, (%)	1.31	1.18	1.04	1.14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 455 000	1 223 578	- 701 981	120 269
Disposition enligt föreningsstämma			120 269	-120 269
Avsättning till underhållsfond		374 000	-374 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-167 252	167 252	
Årets resultat				207 249
Vid årets slut	8 455 000	1 430 326	- 788 460	207 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 581 712
Årets resultat före fondändring	207 249
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 374 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	167 252
Summa över/underskott	- 581 211

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 581 211
Totalt	- 581 211

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 160 345

1 103 925

Övriga rörelseintäkter

3

137 714

62 491

Summa Rörelseintäkter

1 298 059

1 166 416

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-616 617

-573 737

Övriga kostnader

5

-75 825

-71 915

Personalkostnader

6

-38 573

-38 573

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-225 261

-224 925

Övriga rörelsekostnader

0

-875

Summa Rörelsekostnader

-956 276

-910 025

RÖRELSERESULTAT

341 783

256 391

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

30 104

13 876

Räntekostnader och liknande resultatposter

-164 638

-149 998

Summa Finansiella poster

-134 534

-136 122

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

207 249

120 269

RESULTAT FÖRE SKATT

207 249

120 269

ÅRETS RESULTAT

207 249

120 269



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	20 431 026	20 631 363
Inventarier, maskiner och installationer	10	170 673	195 597
Summa materiella anläggningstillgångar		20 601 699	20 826 960
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 601 699	20 826 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		850	0
Övriga fordringar		8 936	105 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 998	46 423
Summa kortfristiga fordringar		64 784	152 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 504 887	1 056 749
Summa kassa och bank		1 504 887	1 056 749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 569 671	1 208 917
SUMMA TILLGÅNGAR		22 171 370	22 035 877



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 455 000	8 455 000
Underhållsfond		1 430 326	1 223 578
Summa bundet eget kapital		9 885 326	9 678 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-788 460	-701 981
Årets resultat		207 249	120 269
Summa fritt eget kapital		-581 211	-581 712
SUMMA EGET KAPITAL		9 304 115	9 096 866
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	7 575 000	9 100 000
Summa långfristiga skulder		7 575 000	9 100 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 575 000	9 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14	5 000 000	3 575 000
Leverantörsskulder		21 131	21 139
Skatteskulder		22 351	32 658
Övriga skulder		0	1 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	248 773	209 199
Summa kortfristiga skulder		5 292 255	3 839 011
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 292 255	3 839 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 171 370	22 035 877



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	341 783	256 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	225 261	224 925
Summa	567 044	481 316
Erhållen ränta	30 104	13 876
Erlagd ränta	-164 638	-149 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	432 510	345 194
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	87 384	-25 694
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	28 243	5 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten	548 137	324 669
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 475 000	0
Amortering av låneskulder	-3 575 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	448 137	224 669
Likvida medel vid årets början	1 056 749	832 080
Likvida medel vid årets slut	1 504 887	1 056 749



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Laddstolpar	15
Garageportsystem	15
Fiberanslutning	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 092 720	1 035 735
Hysesintäkter	67 625	68 190
Totalt årsavgifter och hyror	1 160 345	1 103 925



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vatten	39 250	34 777
El	3 003	6 030
Försäkringsersättningar	27 884	0
Överlåtelseavgifter	1 433	1 313
Övriga intäkter	251	3 898
Kommunikation	65 892	16 473
	137 714	62 491
Totalt övriga rörelseintäkter	137 714	62 491

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	26 566	21 951
Vatten och avlopp	39 250	34 782
Avfallshantering	19 483	18 758
Teknisk förvaltning	33 308	15 944
Serviceavtal	0	24 154
Systematiskt brandskyddsarbete	1 439	1 361
Snöröjning	47 254	22 511
Gångbanerenhållning	0	7 353
Kommunikationskostnader	65 990	21 060
Kabel-TV	0	15 486
Försäkringar	20 599	19 057
Förbrukningsmaterial	2 551	3 864
Förbrukningsinventarier	0	1 159
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	185 995	181 473
	442 435	388 913

Reparationer

Armaturer, gemensamma utrymmen	0	1 250
P-platser/garage	3 790	0
Markytor	3 140	0
Värme, installationer	0	5 426
	6 930	6 676

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	38 398	0
P-platser/garage	7 170	3 000
Värme, installationer	88 715	144 138
Markytor	32 969	31 010
	167 252	178 148
Totalt fastighetskostnader	616 617	573 737



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	54 320	54 789
Revision	16 075	13 450
Tele och post	1 424	1 235
Kontorsmateriel och trycksaker	599	0
Bankkostnader	733	350
IT-tjänster	960	0
Övriga externa kostnader	1 714	2 092
Totalt övriga kostnader	75 825	71 915

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden	35 000	35 000
-----------------	--------	--------

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader	3 573	3 573
-------------------	-------	-------

Totalt personalkostnader	38 573	38 573
---------------------------------	---------------	---------------

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	200 337	200 000
Inventarier, maskiner och installationer	24 924	24 925

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	225 261	224 925
--	----------------	----------------

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
Summa:	14 500 000	14 500 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	22 224 286	22 224 286
Mark	2 000 000	2 000 000
Utgående anskaffningsvärden	24 224 286	24 224 286
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 592 923	- 3 392 923
Årets avskrivning på byggnader	- 200 337	- 200 000
Utgående avskrivningar	-3 793 260	-3 592 923
Utgående redovisat värde	20 431 026	20 631 363
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 431 026	18 631 363
Mark	2 000 000	2 000 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 956 000	20 163 000
Taxeringsvärde mark	33 289 000	25 651 000
	53 245 000	45 814 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	52 743 000	45 312 000
Lokaler	502 000	502 000
	53 245 000	45 814 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	311 420	311 420
Utgående anskaffningsvärden	311 420	311 420
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 115 823	- 90 898
Årets avskrivningar	- 24 924	- 24 925
Utgående avskrivningar	- 140 747	- 115 823
Utgående redovisat värde	170 673	195 597
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	13 123	8 946
Upplupna ränteintäkter	3 052	0
Förutbetalda kostnader	38 823	37 477
Summa	54 998	46 423
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	686 213	556 749
Sparkonto Handelsbanken	300 000	0
Sparkonto Handelsbanken	518 674	500 000
Summa	1 504 887	1 056 749



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	2026-10-23	1,23 %	3 200 000	3 200 000
Fastighetslån Stadshypotek	2027-09-30	2,52 %	3 475 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2025-10-30	0,99 %	4 900 000	4 900 000
Fastighetslån Stadshypotek	2027-09-01	3,43 %	1 000 000	1 000 000
Fastighetslån Stadshypotek	2024-09-30	0,76 %	0	3 575 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 575 000	12 675 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 000 000	-3 575 000
			7 575 000	9 100 000

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 000 000	3 575 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 575 000	9 100 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	12 575 000	12 675 000

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	45 997	45 997
Upplupna räntekostnader	17 175	17 175
Förutbetalda intäkter	117 148	112 278
Upplupna revisionsarvoden	15 100	13 400
Upplupna kostnader	53 353	20 349
Summa	248 773	209 199



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rolf Jacobson
Ordförande

Anita Benjaminsson
Ledamot

Marie Christiansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision AB
Magnus Emilsson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 16:38

SENT BY OWNER:

Frida Österberg • 06.03.2025 15:38

DOCUMENT ID:

HkbsumNPsJg

ENVELOPE ID:

HyliuQVvsJx-HkbsumNPsJg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kofferdalen.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marie Christiansson	Signed	06.03.2025 16:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/11/26)
	Authenticated	06.03.2025 16:08	Low	
Rolf Ernst Jacobson	Signed	06.03.2025 16:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/12/07)
	Authenticated	06.03.2025 16:36	Low	
Anita Margareta Benjaminsson	Signed	10.03.2025 14:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/08/04)
	Authenticated	10.03.2025 14:38	Low	
Kurt Magnus Emilsson	Signed	17.03.2025 16:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06)
	Authenticated	14.03.2025 10:32	Low	

* 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 Kofferdalen, org.nr. 769603-0969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kofferdalen 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kofferdalen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 mars 2025



Revisionsberättelse Kofferdalen.pdf

(119760 byte)

SHA-512: 0d72391ebdab04ca8edbf99015f8a7baeb6b6
9096871889ae868408adcdabfaa2fc6f2ac00f55e877dc
84cde37ff02c32839db8a0841c1d0e7812d1900e2336

Underskrifter

2025-03-17 16:39:15 (CET)



Kurt Magnus Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c1da41b2b7b155ecbbb617d717075cc04c29e08294a129f884b6c9c75d9d0061cdc70c5de4969432bbb28e0302691c9fbc48b75cfd4b906bc99fe2a844e9
d3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

