



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kakelmakaren 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kakelmakaren 1 med säte i Kalmar org.nr. 769622-7482 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kakelmakaren 1	2014-06-27	

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Kakelmakaren 1 i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 691
4	lägenheter (ej upplåtna bostadsrätter)	160
4	garageplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 61 objekt		2 851

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 21 st 2 rok, 9 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Reihammar	Ordförande
Claes-Göran Halldin	Ledamot
Annette Johansson	Ledamot
Niclas Franzén	Ledamot
Per Friberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Niclas Franzén, Per Friberg och Claes-Göran Halldin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Reihammar, Annette Johansson och Niclas Franzén.

Revisor har varit Franz Lindström från Ernst & Young AB vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Petra Kronholm (ordförande) och Leo Elgevi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-18.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Ny fasad hus 1
2016	Nytt tak hus 4 och 5
2018-2020	Målning av vissa fönster, dörrar och balkonger
2021	Nytt tak på del av hus 1 och 3
2021	Ny fasad på hus 3
2021	Nytt expantionskärl
2022	Installation av avgasare i undercentral
2022	Hissunderhåll
2022	Renovering av föreningslokal och en hyreslägenhet
2023	Målning av fönster hus 1 bottenplan och hus 5
2020	Dränering runt hus 3, ny pumpbrunn till dagvattenledningarna
2024	Nya vindskivor och takluckor på hus 3 och 5

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering och målning av fönster
2026	Underhållsarbete av fasaden
2027	Renovering av tvättstuga
2028	Underhåll av balkonger och altan
2029	Målning av två trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	272	299	287	294	371
Skuldsättning, kr/kvm	4 384	4 665	5 086	5 156	5 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 384	4 665	5 086	5 156	5 402
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	224	200	196	198	174
Årsavgifter, kr/kvm	851	785	756	749	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	88	87	86
Totala intäkter, kr/kvm	914	852	809	815	811
Nettoomsättning, tkr	2 604	2 429	2 307	2 324	2 312
Resultat efter finansiella poster, tkr	149	156	49	-349	366
Soliditet, %	79	78	77	77	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Endast fastighetsel ingår i elkostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I Årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband. Tv och bredband debiteras med ett fast belopp per lägenhet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 121 391	0	0	48 121 391
Upplåtelseavgifter, kr	808 289	0	0	808 289
Underhållsfond, kr	560 895	0	186 474	747 369
S:a bundet eget kapital, kr	49 490 575	0	186 474	49 677 049
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-132 824	156 137	-186 474	-163 161
Årets resultat, kr	156 137	-156 137	149 391	149 391
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 313	0	-37 083	-13 770
S:a eget kapital, kr	49 513 888	0	149 391	49 663 279

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 324 000 kr samt ianspråktagande skett med 137 526 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	23 313
Årets resultat, kr	149 391
Reservation till underhållsfond, kr	-324 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 526
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 770

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 604 440	2 428 878
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 604 440	2 428 878
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 3 o 4	-1 406 581	-1 304 214
Personalkostnader	Not 5	-137 552	-111 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-488 097	-488 098
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 032 230	-1 904 207
RÖRELSERESULTAT		572 210	524 671
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 350	14 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 169	-382 655
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-422 819	-368 534
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		149 391	156 137
ÅRETS RESULTAT		149 391	156 137



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	61 375 217	61 860 507
Inventarier och installationer	Not 8	0	2 807
Summa materiella anläggningstillgångar		61 375 217	61 863 314
Summa anläggningstillgångar		61 375 217	61 863 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 925	6 913
Övriga fordringar	Not 9	1 072 787	664 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	62 616	27 650
Summa kortfristiga fordringar		1 143 328	698 592
Kassa och bank	Not 11	21 216	618 233
Summa kassa och bank		21 216	618 233
Summa omsättningstillgångar		1 164 544	1 316 825
SUMMA TILLGÅNGAR		62 539 761	63 180 139

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	48 929 680	48 929 680
Fond för yttre underhåll	747 369	560 895
Summa bundet eget kapital	49 677 049	49 490 575
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-163 161	-132 824
Årets resultat	149 391	156 137
Summa ansamlad förlust	-13 770	23 313
Summa eget kapital	49 663 279	49 513 888
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 100 000	10 300 000
Summa långfristiga skulder	5 100 000	10 300 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 400 000	3 000 000
Leverantörsskulder	55 849	93 985
Skatteskulder	8 619	6 990
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 1 351	3 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 310 663	261 345
Summa kortfristiga skulder	7 776 482	3 366 251
Summa skulder	12 876 482	13 666 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 539 761	63 180 139



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	572 210	524 671
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	488 097	488 098
	1 060 307	1 012 769
Erhållen ränta	4 350	14 121
Erlagd ränta	-427 841	-398 839
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	636 816	628 051
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 095	-1 687
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	10 903	8 489
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	611 625	634 852
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	-1 200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-800 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-188 375	-565 148
Likvida medel vid årets början	1 276 770	1 841 917
Likvida medel vid årets slut	1 088 394	1 276 770
	-188 375	-565 148

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 191 089	2 111 916
Årsavgifter TV/bredband	98 418	0
Hysesintäkt bostäder	233 359	238 283
Hysesintäkt lokaler	0	3 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	54 100	54 960
Hysesintäkt övrigt	0	800
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 604	7 009
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 749	2 804
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 121	10 106
	2 604 440	2 428 878

I Årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband. Tv och bredband debiteras med ett fast belop per lägenhet.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-71 179	-105 048
El	-98 526	-90 131
Uppvärmning	-370 790	-350 583
Vatten	-167 955	-128 278
Renhållning	-51 444	-72 435
TV, bredband, iptelefoni	-116 842	0
Serviceavtal	-638	-1 276
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 270	-4 068
Förvaltningskostnader	-109 716	-87 478
Försäkringar	-51 454	-53 369
Fastighetsskatt	-78 800	-76 873
Periodiskt underhåll	-137 526	-209 228
Övriga driftskostnader	-2 746	-4 576
	-1 261 885	-1 183 342

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll bostäder	-137 526	-23 266
Underhåll installationer	0	-29 825
Underhåll huskropp utvändigt	0	-156 137
	-137 526	-209 228

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-30 000	-24 750
Övriga förvaltningskostnader	-62 987	-59 352
Kostnader andrahandsupplåtelser	-286	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-11 743	-1 838
Föreningsverksamhet	-9 884	-10 236
Kontorsutrustning och -material	-1 160	-944
Förbrukningsinventarier	-19 103	-9 258
Stämma och styrelse	-9 534	-14 231
	-144 696	-120 872

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-86 924	-64 400
Vicevärdsarvode	-26 400	-22 900
Övriga arvoden	0	-4 000
Sociala avgifter	-24 228	-20 595
	-137 552	-111 895
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-485 290	-485 290
Installationer och inventarier	-2 807	-2 808
	-488 097	-488 098



2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

48 528 995

48 528 995

Ingående anskaffningsvärde mark

17 949 080

17 949 080

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**66 478 075****66 478 075****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 617 568

-4 132 278

Årets avskrivningar byggnader

-485 290

-485 290

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 102 858****-4 617 568****Utgående redovisat värde****61 375 217****61 860 507**

Redovisade värden byggnader

43 426 137

43 911 427

Redovisade värden mark

17 949 080

17 949 080

Fastighetsbeteckning: Kakelmakaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	35 000 000	19 800 000	54 800 000	54 800 000
Lokaler	1988	156 000	63 000	219 000	219 000
		35 156 000	19 863 000	55 019 000	55 019 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

23 920 000

23 920 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**23 920 000****23 920 000****Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

37 477

37 477

Utgående anskaffningsvärden

37 477

37 477

Ingående avskrivningar

-34 670

-31 862

Årets avskrivningar

-2 807

-2 808

Utgående avskrivningar

-37 477

-34 670

Utgående redovisat värde**0****2 807**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 067 178	658 536
Skattekonto	5 609	5 492
	1 072 787	664 028

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	29 581	27 650
Förutbetalad kabel-TV och bredband	33 035	0
	62 616	27 650

Not 11 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	21 216	618 233
	21 216	618 233

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,16%	2026-06-30	2 600 000	0
Stadshypotek AB		3,51%	2025-06-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB		4,28%	2027-06-30	2 700 000	200 000
Stadshypotek AB	2025-03-24	3,09%	2025-06-24	2 200 000	0
Swedbank Hypotek AB		3,09%	2025-05-23	2 000 000	0
				12 500 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 100 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 200 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 400 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,05%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 500 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	660	1 920
Arbetsgivaravgifter	691	2 011
	1 351	3 931

	2024-12-31	2023-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 647	55 819
Upplupna räntekostnader	1 563	2 235
Upplupen revision	27 000	23 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	226 453	180 291
	310 663	261 345

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Annette JohanssonClaes-Göran HalldinMats Reihammar

Niclas FranzénPer Friberg

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

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kakelmakaren 1 org.nr 769622-7482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kakelmakaren 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Kakelmakaren 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31. samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kakelmakaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS REIHAMMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:47:40



CLAES-GÖRAN HALLDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:32:27



ANNETTE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:03:11



NICLAS FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:51:12



PER FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 06:59:15



FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:15:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kakelmakaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRANZ LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:14:58



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.