



**MBF**

MÅLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF KAPELLET*

*2024*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen KAPELLET

Tid: Onsdagen den 9 april 2025, kl. 18:00  
Lokal: Europaskolan, Storgatan 2, Strängnäs

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Välkomna  
STYRELSEN

**Brf Kapellet**  
**Org nr 716401-9460**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kjell Rosenqvist	Ordförande	2025
Hans Jandér	Ledamot	2026
Gunnar Arnoldsson	Ledamot	2026
Lena Lindqvist	Ledamot	2025
Bo Insulander	Ledamot	2025(Avliden 2024)
Kjell Rendahl	Suppleant	2025
Maud Halldin	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Styrelsens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-14. Föreningen har sitt säte i Strängnäs, Strängnäs kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Tuula Carlsson och Lisbeth Simonsson.

Föreningsstämman reserverade 0,5 prisbasbelopp ( 28 650 kr) i arvode till styrelsen , styrelsen beslutar själva om fördelningen av arvudet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2035. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 50 Mkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Föreningen äger fastigheten Kapellet 7 i Strängnäs kommun. Bostadshuset innehåller 36 lägenheter fördelade enligt följande:

1 st	1 rum och kokvrå
4 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök
10 st	varmgarage
9 st	parkeringsplatser
6 st	extra förråd

Nybyggnadsår 1980, värdeår 1980. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Garage, p-platser samt förråd uthyres.

Total boyta 2 899,3 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 5 bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Vad gäller skadedjur finns ett fullserviceavtal tecknat med Anticimex.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Bokastad i Strängnäs ombesörjer lokalvården. Björkner entreprenad ombesörjer snöröjningen. I övrigt sköts fastighetsskötseln av medlemmarna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fr.o.m. 2024-01-01 höjt avgifterna med 5 % på bostadsrätter, lokalerna, garage och parkering.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en modernisering av föreningens samtliga hissar (5) varvid föreningen erhöll bidrag på 790 739 kr från Länsstyrelsen.

Ett nytt lån har tagits för finansiering av hissmoderniseringen.

#### Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 133 026	2 003 269	1 920 782	1 899 971
Resultat efter finansiella poster	kr	133 083	139 497	29 979	377 642
Soliditet	%	20	22	22	23
Likviditet	%	184	151	306	435
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	695	645	613	613
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	695	645		
Skuldsättning per kvm	kr	5 294	4 617	4 521	4 083
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 340	4 617	4 521	4 083
Energikostnad per kvm	kr	224	205	181	175
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,7	7,2	7,4	6,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,7	7,2		
Sparande per kvm	kr	262	234	259	266
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,42	93,09		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Föreningens skuldsättning är på en bra nivå.

Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning med 5 %.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	1 037 800	0	1 541 866	1 200 115	139 497
Reservering till yttre fond			290 000	-290 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-145 748	145 748	
Balansering av föregående års resultat				139 497	-139 497
Årets resultat		—			<u>133 083</u>
Belopp vid årets utgång	1 037 800	0	1 686 118	1 195 360	133 083

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 195 360
Årets resultat	133 083
	<u>1 328 443</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
Reservering till fond för yttre underhåll  
I ny räkning balanseras

98 400
1 230 043
<u>1 328 443</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	133 083
Dispositioner	-98 400
Årets resultat efter dispositioner	<u>34 683</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 784 517
---	-----------

Brf Kapellet 716401-9460			5(14)
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
	1,2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 133 026	2 003 269
Övriga rörelseintäkter		17 732	41 557
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 150 758</b>	<b>2 044 826</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 047 217	-1 014 368
Periodiskt underhåll	5	0	-145 748
Övriga externa kostnader	6	-155 402	-148 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 234	-398 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 835 853</b>	<b>-1 707 454</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>314 905</b>	<b>337 372</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	68 996	84 493
Räntekostnader		-250 818	-282 368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 822</b>	<b>-197 875</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>133 083</b>	<b>139 497</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>133 083</b>	<b>139 497</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		133 083	139 497
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	145 748
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-98 400	-290 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>34 683</b>	<b>-4 755</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1,2		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	18 916 198	15 378 385
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	1 623 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 916 198</u>	<u>17 002 135</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 600	3 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 919 798</b>	<b>17 005 735</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	3 191
Övriga fordringar	10	9 784	11 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 351	29 938
Klientmedel i SHB		1 036 648	823 420
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 077 783</u>	<u>867 818</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 000	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 079 783</b>	<b>869 818</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 999 581</b>	<b>17 875 553</b>



Brf Kapellet 716401-9460			7(14)
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		1 037 800	1 037 800
Fond för yttre underhåll		1 686 117	1 541 865
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 723 917	2 579 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 195 360	1 200 115
Årets resultat		133 083	139 497
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 328 443	1 339 612
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 052 360</b>	<b>3 919 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	8 660 000	12 980 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 660 000</b>	<b>12 980 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 820 000	520 000
Leverantörsskulder		80 961	78 476
Övriga skulder	13	1 918	5 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		384 342	372 388
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 287 221</b>	<b>976 276</b>
 <b>Summa eget kapital och skulder</b>		 <b>19 999 581</b>	 <b>17 875 553</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	314 905	337 372
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	633 234	398 792
Erhållen ränta	18 596	34 093
Erhållna utdelningar	50 400	50 400
Erlagd ränta	-250 818	-282 368
Betald inkomstskatt/skattereduktion	-17 732	-18 000
	<b>748 585</b>	<b>520 289</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	3 263	-3 042
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 485	2 952
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	8 460	40 002
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>762 793</b>	<b>560 201</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 547 297	-1 623 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 547 297</b>	<b>-1 623 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	1 980 000	280 000
Skattereduktion solceller	17 732	18 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 997 732</b>	<b>298 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>213 228</b>	<b>-765 549</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>825 419</b>	<b>1 590 968</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 038 647</b>	<b>825 419</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,06 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### **Likviditet**

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### **Årsavgift**

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Skuldsättning**

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Energikostnad**

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### **Räntekänslighet**

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som

avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

### Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid styrelsemöte för beslut om budget 2024-11-14 beslutades en höjning för bostadsrätter med 5 % samt hyror för garage, p-platser och extra förråd med 5 %. Höjningen gäller från 2025-01-01.

## Uppllysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 014 008	1 886 748
Hyror parkering	97 312	88 671
Övriga hyresintäkter	8 100	7 614
Övrig momspliktig intäkt	7 617	15 124
Övriga intäkter	5 489	5 112
Brutto	2 132 526	2 003 269
Övriga vakanser hyresförluster	500	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 133 026</b>	<b>2 003 269</b>

I årsavgifterna ingår värme, el, vatten och kabel-tv. Upplåtelse av p-plats och garage debiteras medlemmar separat för.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	107 409	91 946
Reparationer, löpande underhåll	62 599	103 928
Elavgifter	101 397	90 784
Uppvärmning	382 226	375 732
Vatten och avlopp	172 375	133 972
Renhållning	41 630	54 185
Försäkringar	45 782	42 022
Kabel-TV	71 909	61 386
Fastighetsavgift/fastighetskatt	61 890	60 414
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 047 217</u></b>	<b><u>1 014 369</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
OVK (obligatorisk ventiltionskontroll)	0	16 725
Tvättutrustning	0	35 325
Hiss underhåll	0	93 698
	-	-
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>145 748</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	21 827	15 742
Kontorsmaterial	2 503	338
Kommunikation	2 141	2 107
Porto	900	0
Revision	26 425	23 750
Föreningsmöten	14 602	19 733
Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 665	60 175
Övriga förvaltningskostnader	23 739	14 682
Konsultarvoden	0	11 418
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>155 402</u></b>	<b><u>148 545</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	18 337	33 804
Övriga ränteintäkter	259	289
Utdelning MBF	50 400	50 400
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>68 996</u></b>	<b><u>84 493</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 091 063	19 091 063
Inköp/Aktiveringar fönster/laddstolpar	4 171 047	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 262 110	19 091 063
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 828 475	-5 429 683
Årets avskrivningar	-633 234	-398 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 461 709	-5 828 475
Utgående planenligt värde	<u>16 800 401</u>	<u>13 262 588</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 115 797	2 115 797
Utgående planenligt värde	2 115 797	2 115 797
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>18 916 198</u></b>	<b><u>15 378 385</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 321 000	27 321 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
	<u>40 321 000</u>	<u>40 321 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	321 000	321 000
	<u>40 321 000</u>	<u>40 321 000</u>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden/Relining	1 623 750	1 623 750
- Inköp/Relining och hiss	2 547 297	0
- Omklassificeringar m m	-4 171 047	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	1 623 750
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>1 623 750</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 615	1 356
Skattefordringar	8 169	9 913
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>9 784</u></b>	<b><u>11 269</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,87	2030-03-01	3 500 000
SHYP	2,55	2030-04-30	1 190 000
SHYP	3,05	2026-09-01	2 500 000
SHYP	1,14	2025-03-01	6 700 000
SHYP	1,17	2028-09-01	1 590 000
Summa skulder till kreditinstitut			15 480 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-120 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 700 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 660 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			14 880 000

**Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

2024-12-31

2023-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

15 940 000

15 190 000

**Summa ställda säkerheter**

**15 940 000**

**15 190 000**

**Not 13 Övriga skulder**

2024-12-31

2023-12-31

Moms

1 918

3 980

Skulder till MBF

0

1 432

**Summa övriga kortfristiga skulder**

**1 918**

**5 412**

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Kjell Rosenqvist  
Ordförande

Hans Jandér  
Ledamot

Gunnar Arnoldsson  
Ledamot

Lena Lindqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

**KJELL ROSENQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-03-10 10:17:14 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kjell Åke Rosenqvist

Kjell Rosenqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.137.80

**HANS JANDER** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-03-10 14:20:43 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS JANDÉR

Hans Jander

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.254.91.74

**LENA LINDQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-03-12 11:19:00 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Kristina Lindqvist

Lena Lindqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.64.45

**GUNNAR ARNOLDSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-03-11 10:08:15 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunnar Ewald Arnoldsson

Gunnar Arnoldsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.139.102

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-03-14 08:33:14 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.94

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kapellet org.nr 716401-9460

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kapellet för räkenskapsåret 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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.

## 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 Brf Kapellet för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**EMIL NILSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-03-14 08:33:27 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.94