



Välkommen till årsredovisningen för Brf Calles Klimp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boendes samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun, Stockholms Län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Calles Klimp 8	2022	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderbergs & Partner Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring Folksam ömsesidig sakförsäkring org nr. 502006-1619

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 707 kvm. Byggnadernas totalyta är 707 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eric Moschos	Styrelseledamot
Walid Chatila	Styrelseledamot
Songül Can	Ordförande

Firmateckning

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

Revisorer

August Andersson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Nyproduktion

Avtal med leverantörer

Internetleverans 1000Mb/ lgh Fiber direkt start 2023-12-01

Medlem i Bostadsrätterna Bostadsrätterna

Trappstädning Amazing Cleaners Sweden AB Org. Nr: 850831-7594

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Calles Klimp med org. nr. 769641- 5509,

2022-10-14. registrerades interimsstyrelsen av byggherren Deus Fastigheter Holding AB.

2024-05-31 Hölls första stämman för ordinarie medlemmar i BRF Calles Klimp, vid stämman valdes ordinarie medlemmar i Brf Calles Klimp som styrelsemedlemmar samt konstituerade sig inom styrelsen.

Fastighetsförsäkring:

Föreningen har INTE i fastighetsförsäkringen tecknat bostadsrättstillägget , vilket varje enskild medlem bör teckna via sin hemförsäkring och det är något vi i styrelsen rekommenderar att varje enskild medlem tecknar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens övertagande av förvaltningen

Under 2024 tog den ordinarie styrelsen formellt över föreningens löpande verksamhet och ekonomiska förvaltning från byggbolagets interimsstyrelse. Detta innebär att 2025 är det första hela verksamhetsåret där föreningens resultat och driftkostnader speglar faktisk förbrukning och verklig drift under styrelsens ansvar.

Underhållsplan – kommande arbete Föreningen befinner sig i en fas där byggnaden fortfarande omfattas av garantiåtaganden och där fokus ligger på att identifiera tekniska brister och säkerställa att entreprenaden uppfyller sina krav. Underhållsplan i nyproduktion upprättas med fördel först efter att byggnaden varit i bruk en tid och verkliga driftsvärden och garantiutfall kunnat analyseras. Styrelsen avser därför att:

- Ta fram en komplett underhållsplan för 30–50 år under kommande verksamhetsår.
- Genomföra tekniska besiktningar kopplade till garantitider.
- Kartlägga framtida underhållsbehov baserat på faktisk drift och byggnadens tekniska status.
- Säkerställa att framtida underhåll finansieras på ett planerat och långsiktigt sätt. Underhållsplanen kommer att ligga till grund för framtida budgetar och sparstrategier.

Budgetarbete – anpassning efter verkliga kostnader Byggbolagets ursprungliga ekonomiska plan och interimsstyrelsens budgetar baseras ofta på teoretiska uppskattningar av kostnader för drift, media och förvaltning. Detta gör att de första verksamhetsåren normalt innebär justeringar när verkliga kostnader blir kända. Detta gäller även för Brf Calles Klimp.

Styrelsen kommer under kommande år att:

- Fortsätta följa upp faktiska kostnader i detalj.
- Justera budgeten så att den speglar föreningens faktiska förbrukning och avtal.
- Se över driftavtal och energikostnader för att säkerställa kostnadseffektivitet.
- Utvärdera framtida behov av justering av årsavgifterna baserat på underhållsplan och flerårsprognoser.

Syftet är att skapa en budget som är långsiktigt hållbar och korrekt baserad på föreningens verkliga driftförutsättningar. Framtida sparmål och ekonomisk utveckling För nyproducerade föreningar är det vanligt att sparandet under de första åren är lägre eller negativt. Sparandet påverkas av att driftkostnader och underhållsbehov ännu inte stabiliserats samt att inga större åtgärder är aktuella under garantitiden. Brf Calles Klimp hade under året ett negativt sparande per kvadratmeter, vilket ligger i linje med nyproduktionens normala utveckling.

När underhållsplanen tas fram och driftdata är etablerade över flera år kommer styrelsen att kunna fastställa nya långsiktiga sparmål.

Styrelsen arbetar mot följande strategiska mål:

- Att successivt bygga upp ett positivt sparande per kvadratmeter.
- Att anpassa föreningens sparande till den långsiktiga underhållsplanen.
- Att skapa en starkare buffert för framtida investeringar och oförutsedda åtgärder.
- Att säkerställa att föreningens ekonomi är stabil, förutsägbar och långsiktigt hållbar.

Avgiftsnivåer och bakgrund till justeringarna från 2026 Brf Calles Klimp tog över den löpande verksamheten under 2024, efter att byggbolagets interimsstyrelse lämnat över ansvaret. Under interimspenoden gällde ett fastställt beslut från byggbolagets interimsstyrelse om att inga avgiftshöjningar fick genomföras under de första åren efter inflyttning. Detta är vanligt i nyproducerade föreningar och innebär ofta att avgifterna initialt sätts på en nivå som inte justeras förrän ordinarie styrelse tagit över och kan analysera verkliga kostnader. På grund av detta beslut hade den ordinarie styrelsen inte möjlighet att justera avgiftsnivåerna under 2024 och 2025, även när faktisk driftdata började visa behov av en marknadsanpassning. Från och med 2026 kunde föreningen, för första gången, genomföra en avgiftsjustering. Justeringen gjordes i linje med marknadens nivåer och branschstandard, och syftar till att anpassa avgifterna till: föreningens faktiska driftkostnader underhållsbehov enligt kommande underhållsplan normala sparnivåer för moderna bostadsrättsföreningar Avgifterna ligger fortsatt på en konkurrenskraftig nivå i området, och föreningens målsättning framåt är att fortsatt följa marknadspraxis för en långsiktigt stabil och förutsägbar ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 11 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	772 040	820 691	12 444
Resultat efter fin. poster	-415 726	-645 155	-96 710
Soliditet (%)	87	87	-
Yttre fond	49 487	24 742	-
Taxeringsvärde	28 600 000	2 000 000	2 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	939	814	829
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	70,1	100
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 722	12 851	11 934
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 722	12 851	11 934
Sparande / kvm totalyta, kr	97	-117	-111
Elkostnad / kvm totalyta, kr	256	232	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	14	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	327	246	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	5,21	-0,13
Räntekänslighet (%)	13,57	20,25	14

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 139 416 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Eftersom föreningen är nyproducerad och 2025 är det första helåret med verklig drift efter övertagandet är det normalt att resultatet visar ett underskott. Detta förklaras av följande faktorer:

Höga avskrivningar under de första åren efter produktion, vilket belastar resultatet utan att påverka kassaflödet.

Initiala uppstartskostnader, inklusive anpassning av drift, serviceavtal och administrativa rutiner till faktisk användning.

Skillnader mellan byggbolagets kalkyler och föreningens faktiska kostnader, något som är vanligt i nyproduktion innan driften stabiliserats.

Det negativa resultatet är därför inte ett tecken på ekonomisk obalans, utan återspeglar den normala ekonomiska utvecklingen för ett nybygge under de första verksamhetsåren.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	61 385 000	-	-	61 385 000
Upplåtelseavgifter	295 000	-	-	295 000
Fond, yttre underhåll	24 742	-	24 745	49 487
Balanserat resultat	-121 452	-645 155	164 914	-601 693
Årets resultat	-645 155	645 155	-415 726	-415 726
Eget kapital	60 938 135	0	-226 067	60 712 068

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-576 948
Årets resultat	-415 726
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 745
Totalt	-1 017 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	49 487
Balanseras i ny räkning	-1 066 906

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	772 040	820 691
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 351
Summa rörelseintäkter		772 040	822 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-451 352	-318 221
Övriga externa kostnader	8	-86 810	-131 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 236	-562 404
Summa rörelsekostnader		-929 398	-1 012 170
RÖRELSERESULTAT		-157 358	-190 128
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 603	1 359
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-259 970	-456 386
Summa finansiella poster		-258 367	-455 027
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-415 726	-645 155
ÅRETS RESULTAT		-415 726	-645 155

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	69 634 763	69 836 340
Summa materiella anläggningstillgångar		69 634 763	69 836 340
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
69 634 763			
69 836 340			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 828	93 338
Övriga fordringar	11	180 664	356 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	18 818	11 682
Summa kortfristiga fordringar		204 310	461 975
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	0	1
Summa kortfristiga placeringar		0	1
Kassa och bank			
Kassa och bank		23 368	26 935
Summa kassa och bank		23 368	26 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
227 678			
488 912			
SUMMA TILLGÅNGAR			
69 862 441			
70 325 251			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 680 000	61 680 000
Fond för yttre underhåll		49 487	24 742
Summa bundet eget kapital		61 729 487	61 704 742
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-601 693	-121 452
Årets resultat		-415 726	-645 155
Summa ansamlad förlust		-1 017 419	-766 607
SUMMA EGET KAPITAL		60 712 068	60 938 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	8 994 195
Summa långfristiga skulder		0	8 994 195
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 994 195	91 520
Leverantörsskulder		50 612	145 472
Skatteskulder		0	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	105 566	115 929
Summa kortfristiga skulder		9 150 373	392 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 862 441	70 325 251

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-157 358	-190 128
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	391 236	562 404
	233 878	372 276
Erhållen ränta	1 603	1 359
Erlagd ränta	-260 702	-454 937
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-25 222	-81 302
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	80 953	10 297 424
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-144 491	-38 448 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88 760	-28 232 222
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	1 004 784
Avyttring av finansiella tillgångar	1	49 999
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	1 054 783
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	26 780 000
Upptagna lån	0	717 355
Amortering av lån	-91 520	-68 640
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-91 520	27 428 715
ÅRETS KASSAFLÖDE	-180 279	251 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	383 891	132 614
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	203 611	383 891

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Calles Klimp är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,69 %
Fasader	2,56 %
Balkonger	2,04 %
Fönster	1,69 %
Stamledningar VA	2,04 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,17 %
Ventilation	3,45 %
El	2,04 %
Hissar	2,94 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	448 020	401 463
Hysesintäkter p-plats	100 800	94 800
Bredband	75 600	48 940
El	139 416	124 863
Påminnelseavgift	360	660
Dröjsmålsränta	0	60
Pantsättningsavgift	2 895	1 146
Överlåtelseavgift	4 410	4 299
Administrativ avgift	539	392
Vidarefakturerade kostnader	0	144 069
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	772 040	820 691

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 351
Summa	0	1 351

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning enligt avtal	17 560	22 152
Besiktningar	1 375	0
Gårdkostnader	0	738
Gemensamma utrymmen	5 067	0
Förbrukningsmaterial	525	0
Summa	24 526	22 890

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 800	1 798
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	26 800
Ventilation	23 750	0
Elinstallationer	69 565	0
Summa	95 115	28 598

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	181 052	163 838
Vatten	49 972	10 155
Sophämtning/renhållning	18 855	20 123
Grovsopor	0	4 490
Summa	249 879	198 606

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	6 904	9 857
Bredband	74 928	38 270
Fastighetsskatt	0	20 000
Summa	81 832	68 127

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	2 040	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	0	2 582
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	10 000
Styrelseomkostnader	1 700	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	35 789	30 983
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	3 822	4 300
Administration	4 646	50 174
Konsultkostnader	0	27 488
Bostadsrätterna Sverige	4 090	0
Summa	86 810	131 545

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	259 055	456 386
Dröjsmålsränta	191	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	724	0
Summa	259 970	456 386

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 417 235	71 422 019
Nedskrivning	0	-1 004 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 417 235	70 417 235
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-580 895	-18 491
Årets avskrivning	-391 236	-562 404
Justerad avskrivning	189 659	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-782 472	-580 895
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 273 936	69 836 340
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 297 326</i>	<i>42 297 326</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 400 000	1 188 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	812 000
Summa	28 600 000	2 000 000

Avskrivningarna har räknats om per den 1 januari 2023 i samband med att komponentindelning har upprättats. Den uppkomna differensen om 189 659 kr har redovisats mot balanserat resultat.

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	421	0
Transaktionskonto	85 426	164 596
Borgo räntekonto	94 817	192 359
Summa	180 664	356 955

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 690	0
Förutbet försäkr premier	3 446	0
Förutbet bredband	11 682	11 682
Summa	18 818	11 682

NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andra andelar	0	1
Summa	0	1

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-12-30	2,87 %	8 994 195	9 085 715
Summa			8 994 195	9 085 715
Varav kortfristig del			8 994 195	91 520

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 536 595 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	118	0
Uppl kostnad Städning entrepr	1 250	0
Uppl kostn el	1 612	21 639
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	20 000
Uppl kostn räntor	717	1 449
Uppl kostn vatten	7 623	5 030
Uppl kostnad Sophämtning	5 861	4 158
Förutbet hyror/avgifter	67 385	63 653
Summa	105 566	115 929

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 440 000	23 440 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Stockholms Län

Eric Moschos
Styrelseledamot

Songül Can
Ordförande

Walid Chatila
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
August Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 12:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 10:54

DOCUMENT ID:

r1PySQsRWI

ENVELOPE ID:

ryDyS7sAZI-r1PySQsRWI

DOCUMENT NAME:

Brf Calles Klimp, 769641-5509 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

217aca2a283a445c72dca1b926fcc746db3d306aaa0299c31e69b5bb0eda93aa0de5c6d274f2ef6a281e745ecc6d048f4af77706e21a1b1702cedd379c292a9d

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIC MOSCHOS eric@moschos.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:58 08.05.2026 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 176.56.242.166
2. SONGÜL CAN can@songul.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:02 08.05.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 176.56.242.166
3. Walid Chatila walidcha@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:48 08.05.2026 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.160.236
4. AUGUST ANDERSSON august.andersson@kungs bronborevision.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:58 08.05.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.104

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsförening Calles Klimp

Org.nr 769641-5509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Calles Klimp för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Calles Klimps finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Calles Klimp för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tillsä till 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 12:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 10:54

DOCUMENT ID:

rJPyrXsCWg

ENVELOPE ID:

r1D1rQoRZx-rJPyrXsCWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Calles Klimp 2
025-12-31 (1).pdf

2 pages

SHA-512:

598d568e9925017d510afc587d4b5ab2ebea2190cedc58
2d17032ca63cf871d27af8455fa57902435fee60dfd4732
3100303dd8f3ebfa7ceb3d40e7e2a5ae351

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AUGUST ANDERSSON	Signed	08.05.2026 12:58	eID	Swedish BankID
august.andersson@kungsbronborevision.se	Authenticated	08.05.2026 12:58	Low	IP: 176.10.136.104

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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