

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ciceron

769639-4811

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ciceron får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-01-13.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2021-07-08.

Föreningens ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2023-09-08.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------|--|
| Olle Kruus | Ordförande |
| Åke Ahlinder | Styrelseledamot |
| Jenny Kron | Styrelseledamot t.o.m. 2024-07-04 |
| Kadir Ademovski | Styrelseledamot fr.o.m. 2024-07-04 t.o.m. 2025-01-28 |
| Fredrik Wilson | Styrelseledamot fr.o.m. 2025-01-28 |
| Peter Berggren | Styrelsesuppleant |
| Sari Siirilä | Styrelsesuppleant |
| Simon Wallin | Styrelsesuppleant |

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 stycken protokollförda möten.

Revisorer

| | |
|-------------------|--|
| Ordinarie revisor | Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB |
| Revisorssuppleant | Jörgen Götehed, Borevision i Sverige AB |

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2021-12-08 förvärvat samtliga aktier i Ridhuset Masthugget fastighets AB. Bolaget var vid förvärvet innehavare av fastigheten Göteborg Masthugget 43:9. Efter köpet av aktierna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Ciceron. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten.

Bolaget har under året sålts för likvidation.

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det

skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld.

Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt cirka 6 736,5 kvm.

Försäkring

Föreningens fastighet är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäljningen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Finansiering

Föreningen har tecknat avtal med DNB Sweden AB avseende byggkreditiv för byggnationen av föreningens bostadsfastighet.

Byggnadskreditivet har slutplacerats under året och ett nytt fastighetslån har tagit upp hos SBAB.

Ekonomi

Föreningen har inget resultat fram till avräkningsdag, vilket är 2024-06-30. Fram tills dess tar byggherren både eventuella intäkter samt kostnader. Detta innebär att bokslutet enbart avser intäkter och kostnader för perioden 2024-07-01 -- 2024-12-31 samt balansräkning.

Föreningens lån slutplacerades 2024-05-13 hos SBAB.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB före och under byggtiden och efter inflytt hos Simpleko.

Föreningen har avtal med Primär avseende lokalvård, jour, teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens medlemmar har under räkenskapsåret successivt flyttat in i lägenheterna med start i januari 2024.

DN Design & Fashion AB har tillträtt sin lokal och ett hyresavtal har tecknats med Do Agile AB (Pastaverkstan) avseende lokalen om ca 45 kvm. Hyresgästen har tillträtt och öppnat sin lokal. Därmed är samtliga lokaler i föreningen uthyrda.

Bostadsrättsföreningen har erhållit en godkänd entreprenad per 2024-03-01 och per 2024-05-13 har föreningen placerat sina långfristiga lån hos SBAB. Föreningen har också erhållit Svanenlicens för sin fastighet vilket möjliggjort grönt bolån för både bostadsrättsförening och medlemmarna.

Under räkenskapsåret har Veianorg AB förvärvat de lägenheter som varit osålda.

Föreningen har ingått avtal med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän för fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen har installerat brytskydd på dörrar, folierat dörr i cykelrum samt fönster och dörrfolie i

miljörum. Alla innerdörrar som leder till cykelrum har försetts med tagglösning. Fördröjning av dörrautomatiken stora entrén har justerats för att öka säkerheten.

Lokal Vardagsrum med komplett utrustning har öppnats för bokning för föreningens medlemmar. Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2,5% från 1 feb 2025 till följd av ökade driftskostnader.

Föreningen har installerat kameraövervakning samt förhandlat om en del av lånet motsvarande ca 64 mkr. Styrelsen valde att byta bank för den del av lånet som förföll från SBAB till Handelsbanken. Mer fördelaktig ränta för bostadsrättsföreningen samt möjlighet för boende att tillgodogöra sig rabatt på bolånet var anledningen till byte av bank. Lånet delades upp på 3-mån, 2 resp. 3 år.

Ett arbete för att göra stora entrén mer tilltalande planeras att genomföras under juni/aug.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 179 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Bostäder och lokaler

| Antal | Typ | Total yta |
|-------|------------|-----------|
| 129 | Lägenheter | 6737 |
| 2 | Lokaler | 149 |

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 436 | 0 |
| Balansomslutning | 694 244 | 748 900 |
| Soliditet (%) | 79,0 | 15,4 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 727 | 0 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 13 936 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 14 244 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 57 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 19,6 | 0,0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 53 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 91,6 | 0,0 |

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 195 tkr. Föreningen avräknades 2024-06-30. Årsavgifterna har från och med 2025-02-01 höjts med 2,5%.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 81 900 000 | 33 135 000 | 0 | 115 035 000 |
| Ökning av insatskapital | 315 553 500 | 120 414 000 | | 435 967 500 |
| Årets resultat | | | -2 477 199 | -2 477 199 |
| Belopp vid årets utgång | 397 453 500 | 153 549 000 | -2 477 199 | 548 525 301 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| årets förlust | -2 477 199 |
| behandlas så att | |
| avsättning till yttre fond enligt stadgar | 370 508 |
| i ny räkning överföres | -2 847 707 |
| | -2 477 199 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 436 379 | 0 |
| | | 3 436 379 | 0 |
| | | 3 436 379 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | -85 045 | 0 |
| Planerat underhåll | 4 | -194 710 | 0 |
| Driftskostnader | 5 | -826 527 | 0 |
| Övriga kostnader | | -168 677 | 0 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 672 382 | 0 |
| | | -3 947 341 | 0 |
| Rörelseresultat | | -510 962 | 0 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -1 966 236 | 0 |
| | | -1 966 236 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 477 198 | 0 |
| Resultat före skatt | | -2 477 198 | 0 |
| Årets resultat | | -2 477 199 | 0 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 649 018 869 | 288 706 407 |
| Pågående nyanläggningar | 8 | 0 | 318 077 500 |
| | | 649 018 869 | 606 783 907 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 9 | 0 | 41 150 |
| | | 0 | 41 150 |
| Summa anläggningstillgångar | | 649 018 869 | 606 825 057 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 86 492 500 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 127 847 | 0 |
| Övriga fordringar | | 525 605 | 47 183 505 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 215 135 | 0 |
| | | 868 587 | 133 676 005 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 44 356 609 | 8 398 790 |
| Summa omsättningstillgångar | | 45 225 196 | 142 074 795 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 694 244 065 | 748 899 852 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 397 453 500 | 81 900 000 |
| Uppåtelseavgifter | | 153 549 000 | 33 135 000 |
| | | 551 002 500 | 115 035 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Årets resultat | | -2 477 199 | 0 |
| | | -2 477 199 | 0 |
| Summa eget kapital | | 548 525 301 | 115 035 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Byggnadskreditiv | 10 | 0 | 435 884 966 |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 31 987 740 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 987 740 | 435 884 966 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 63 975 472 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 533 544 | 52 516 |
| Övriga skulder | 12 | 47 827 512 | 196 393 630 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 1 394 496 | 1 533 740 |
| Summa kortfristiga skulder | | 113 731 024 | 197 979 886 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 694 244 065 | 748 899 852 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före finansiella poster | | -510 962 | 0 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 14 | 2 688 332 | 0 |
| Erlagd ränta | | -1 043 766 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 133 604 | 0 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 132 832 617 | -29 156 048 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -59 387 210 | -84 366 787 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 74 579 011 | -113 522 835 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -134 666 938 | -69 106 250 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -134 666 938 | -69 106 250 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Inbetalade medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 435 967 500 | 115 035 000 |
| Upptagna lån | | 96 397 000 | 72 836 314 |
| Amortering av lån | | -436 318 754 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 96 045 746 | 187 871 314 |
| Årets kassaflöde | | 35 957 819 | 5 242 229 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 8 398 790 | 3 156 561 |
| Likvida medel vid årets slut | | 44 356 609 | 8 398 790 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFN 2023:1 samt 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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|---------------------|-------|
| Stomme och grund | 0,83% |
| Installationer | 2,50% |
| Stomkompletteringar | 0,83% |
| Fasad och fönster | 2,00% |
| Yttertak | 2,00% |
| Restpost | 0,83% |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter bostäder | 2 790 936 | 0 |
| Kallvatten, moms | 79 887 | 0 |
| El, moms | 151 990 | 0 |
| Intäkter internet | 143 233 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 23 900 | 0 |
| Övriga fakturerade kostnader moms | 55 028 | 0 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 175 002 | 0 |
| Deb. fastighetskatt, moms | 16 374 | 0 |
| Övriga intäkter | 29 | 0 |
| | 3 436 379 | 0 |

Not 3 Reparationer

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|----------------|----------|
| Hissar | -5 429 | 0 |
| Övriga installationer | -79 616 | 0 |
| | -85 045 | 0 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2024 | 2023 |
|----------|-----------------|----------|
| Bostäder | -194 710 | 0 |
| | -194 710 | 0 |

Not 5 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|-----------------|----------|
| Uppvärmning | -115 527 | 0 |
| Fastighetsel | -123 081 | 0 |
| Vatten | -39 790 | 0 |
| Sophämtning | -152 690 | 0 |
| Fastighetsskötsel | -161 718 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | -39 958 | 0 |
| Övriga kostnader | -193 763 | 0 |
| | -826 527 | 0 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|-------------------|----------|
| Räntekostnader fastighetslån | -1 962 293 | 0 |
| Övriga räntor | -3 943 | 0 |
| | -1 966 236 | 0 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 288 706 407 | 290 325 157 |
| Nyanskaffningar | 13 306 250 | 0 |
| Justering köpeskillning aktier | -34 836 779 | 0 |
| Omklassificeringar | 384 515 373 | -1 618 750 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 651 691 251 | 288 706 407 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -2 672 382 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 672 382 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 649 018 869 | 288 706 407 |
| Taxeringsvärden byggnader | 198 382 000 | 65 422 000 |
| Taxeringsvärden mark | 131 712 000 | 107 960 000 |
| | 330 094 000 | 173 382 000 |
| Bokfört värde byggnader | 381 842 991 | 0 |
| Bokfört värde mark | 267 175 878 | 288 706 407 |
| | 649 018 869 | 288 706 407 |

Not 8 Pågående nyanläggningar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 318 077 500 | 247 352 500 |
| Investeringar | 66 437 873 | 70 725 000 |
| Omklassificeringar till byggnad och mark | -384 515 373 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 318 077 500 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 318 077 500 |

Not 9 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 41 150 | 41 150 |
| Försäljningar | -41 150 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 41 150 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 41 150 |

Not 10 Byggnadskreditiv

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------|--------------------|
| Byggnadskreditiv hos DNB | 0 | 435 884 966 |
| | 0 | 435 884 966 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av skuld till kreditinstitut.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|-----------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 4,68 | 2025-05-16 | 31 987 736 | 0 |
| SBAB | 4,68 | 2025-05-16 | 31 987 736 | 0 |
| SBAB | 3,66 | 2029-05-16 | 31 987 740 | 0 |
| | | | 95 963 212 | 0 |

Not 12 Övriga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|--------------------|
| Skuld till Veianorg Holding AB | 47 790 524 | 186 718 630 |
| Momsskuld | 17 428 | 0 |
| Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem | 19 560 | 0 |
| Förskott från kunder | 0 | 9 675 000 |
| | 47 827 512 | 196 393 630 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupen elkostnad | 48 912 | 0 |
| Upplupen kostnad fjärrvärme | 43 643 | 0 |
| Upplupen kostnad renhållningsavg | 33 626 | 0 |
| Upplupen kostnad fastighetskatt | 746 360 | 1 533 740 |
| Förutbetalda hyresinkomster | 521 358 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 597 | |
| | 1 394 496 | 1 533 740 |

Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------------|------------|
| Avskrivningar | 2 672 382 | 0 |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | 15 950 | 0 |
| | 2 688 332 | 0 |

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 96 492 000 | 96 492 000 |
| | 96 492 000 | 96 492 000 |

Underskrifter

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olle Kruus
Ordförande

Åke Ahlinder

Fredrik Wilson

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

BoRevision i Sverige Aktiebolag

Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ciceron, org.nr. 769639-4811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ciceron för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549581014

Dokument

Brf Ciceron Årsredovisning 20240101-20241231
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-06-16 14:41:03 CEST (+0200) av Ninni
Preeprakhon (NP)
Färdigställt 2025-06-16 17:19:38 CEST (+0200)

Initierare

Ninni Preeprakhon (NP)
Nordre Sverige AB
Org. nr 556550-7307
ninni.preeprakhon@nordre.com
+46707173145

Signerare

Olle Kruus (OK)
okruus@gmail.com
+46703103108



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Raivo Olle Kruus"
Signerade 2025-06-16 15:04:03 CEST (+0200)

Åke Ahlinder (ÅÅ)
aake.ahlinder@gmail.com
+46705425616



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL
ÅKE AHLINDER"
Signerade 2025-06-16 15:58:51 CEST (+0200)

Niclas Wärenfeldt (NW)
niclas.warenfeldt@borevision.se
+46709-117 121



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2025-06-16 17:19:38 CEST (+0200)

Fredrik Wilson (FW)
fredrik.brannstrom@nordre.com
+46725079162



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK WILSON"
Signerade 2025-06-16 14:43:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549581014

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

