

Årsredovisning 2023

Brf Kallsjön 22

769618-4204



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallsjön 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-26. Stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kallsjön22	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 1 925 kvm och 3 lokaler om 61 kvm. Byggnadernas totalyta är 1986 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Beckman	Ordförande
David Carl Mikael Sandås	Kassör
Simon Pellijeff	Tekniskt ansvarig
Charlotte Fredriksson	Suppleant
Gunnar Lillieborg	Suppleant

Valberedning

Jacob Roos

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Eva Christina Gotting Revisor Gotting Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Asfalterat uppfarten till porten

2022 ● Fasadrenovering
● Utbyggnad av balkonger

Planerade underhåll

2023 ● Ventilations arbete avslutas under 2024 l.o.m en godkänd OKV.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Driftia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyreshöjning för både bostadsrätterna(5,8%) och hyresrätterna(3,35%).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3% och 2023-12-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Omförhandling pågår med Net4Mobility för kommande hyresnivå för telemaster på vårat tak.

Övriga uppgifter

Underhållsplan är under pågående arbete.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 931 422	1 839 294	1 805 561	1 810 370
Resultat efter fin. poster	-921 132	-7 570 331	-1 323 542	-480 027
Soliditet (%)	65	66	73	72
Yttre fond	137 968	79 758	361 293	281 535
Taxeringsvärde	91 879 000	91 879 000	53 172 000	53 172 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	844	826	805
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	84,0	83,7	75,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 616	8 710	7 383	7 868
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 935	8 022	6 799	6 886
Sparande per kvm totalyta, kr	-195	-168	46	37
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	17	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	167	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	252	222	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,10	1,45	0,61	0,80
Räntekänslighet (%)	9,81	10,31	8,94	9,78

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Bidragande orsaker till förlust under räkenskapsåret 2023 är följande: Höjda räntekostnader, investeringar i markarbete, ventilation och högre kostnader för drift i allmänhet.

Åtgärder under 2024: Styrelsen arbetar med att ta fram en underhållsplan vilket kommer göra det enklare att se framtida utgifter för fastigheten. Vi ska undersöka möjligheten att förbättra husets energieffektivitet för att få ner värmekostnaderna. Vi ska också se över lånen och eventuellt låsa delar av dem för att få en lägre ränta. Vi överväger också att justera avgiften.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	35 200 306	-	-	35 200 306
Upplåtelseavgifter	11 685 445	-	-	11 685 445
Fond, yttre underhåll	79 758	-	58 210	137 968
Balanserat resultat	-8 062 822	-7 570 331	-58 210	-15 691 362
Årets resultat	-7 570 331	7 570 331	-921 132	-921 132
Eget kapital	31 332 357	0	-921 132	30 411 225

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 691 362
Årets resultat	-921 132
Totalt	-16 612 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	137 968
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 250
Balanseras i ny räkning	-16 746 212
	-16 612 494

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 931 422	1 839 294
Övriga rörelseintäkter	3	86	-1
Summa rörelseintäkter		1 931 508	1 839 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 434 666	-8 445 992
Övriga externa kostnader	9	-112 502	-104 615
Personalkostnader	10	-140 062	-119 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 764	-527 876
Summa rörelsekostnader		-2 216 994	-9 197 532
RÖRELSERESULTAT		-285 486	-7 358 240
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 600	2 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-651 246	-214 240
Summa finansiella poster		-635 646	-212 091
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-921 132	-7 570 331
ÅRETS RESULTAT		-921 132	-7 570 331

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	45 413 220	45 115 077
Pågående projekt		0	835 157
Summa materiella anläggningstillgångar		45 413 220	45 950 234
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 413 220	45 950 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 392	5 706
Övriga fordringar	13	10 386	10 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	182 960	175 885
Summa kortfristiga fordringar		212 738	191 972
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 139 708	1 607 810
Summa kassa och bank		1 139 708	1 607 810
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 352 447	1 799 782
SUMMA TILLGÅNGAR		46 765 667	47 750 017

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 885 751	46 885 751
Fond för yttre underhåll		137 968	79 758
Summa bundet eget kapital		47 023 719	46 965 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 691 362	-8 062 822
Årets resultat		-921 132	-7 570 331
Summa fritt eget kapital		-16 612 494	-15 633 152
SUMMA EGET KAPITAL		30 411 225	31 332 357
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 430 000	0
Summa långfristiga skulder		3 430 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 329 000	15 931 000
Leverantörsskulder		133 583	60 562
Skatteskulder		163 656	156 476
Övriga kortfristiga skulder		-37	-765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	298 240	270 387
Summa kortfristiga skulder		12 924 442	16 417 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 765 667	47 750 017

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-285 486	-7 358 240
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	529 764	527 876
	244 278	-6 830 364
Erhållen ränta	15 600	2 149
Erlagd ränta	-644 962	-205 928
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-385 084	-7 034 143
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 766	13 958
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 498	-79 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-303 352	-7 099 841
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	7 250	-1 954 595
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 250	-1 954 595
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 899	6 000 000
Amortering av lån	-179 899	-3 572 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-172 000	2 428 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-468 102	-6 626 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 607 810	8 234 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 139 708	1 607 810

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kallsjön 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 528 326	1 465 908
Hysesintäkter, bostäder	146 775	141 480
Hysesintäkter, lokaler	154 560	132 011
Kabel-TV/Bredband	77 883	78 672
Övriga intäkter	23 878	21 223
Summa	1 931 422	1 839 294

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-1
Övriga rörelseintäkter	86	0
Summa	86	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	51 916	76 985
Städning	27 927	30 061
Besiktning och service	7 351	24 396
Trädgårdsarbete	1 727	698
Övrigt	137 538	465 138
Summa	226 459	597 278

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	60 165	60 696
Tvättstuga	2 163	0
Tak	7 250	0
Fasader	0	12 750
Summa	69 578	73 446

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	0	6 208 909
Fönster	0	500 000
Balkonger	4 250	0
Summa	4 250	6 708 909

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	34 062	34 337
Uppvärmning	373 858	331 846
Vatten	92 817	75 390
Sophämtning	15 091	13 371
Summa	515 828	454 944

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	69 452	65 034
Tomträttsavgälder	348 100	327 700
Kabel-TV	14 664	13 242
Bredband	103 800	125 256
Bredband/Kabeltv	-938	0
Fastighetsskatt	83 473	80 183
Summa	618 551	611 415

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	14 506	13 750
Förbrukningsmaterial	12 460	2 539
Övriga förvaltningskostnader	25 604	26 569
Juridiska kostnader	0	5 579
Revisionsarvoden	17 500	15 250
Ekonomisk förvaltning	42 432	40 928
Summa	112 502	104 615

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 046	95 200
Löner, arbetare	9 000	0
Sociala avgifter	31 016	23 850
Summa	140 062	119 050

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	650 251	213 265
Övriga räntekostnader	995	975
Summa	651 246	214 240

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 174 996	49 042 464
Årets inköp	827 907	1 132 532
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 002 903	50 174 996
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 059 919	-4 532 043
Årets avskrivning	-529 764	-527 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 589 683	-5 059 919
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 413 220	45 115 077
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 733 000	53 733 000
Taxeringsvärde mark	38 146 000	38 146 000
Summa	91 879 000	91 879 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	232	227
Övriga fordringar	10 154	10 154
Summa	10 386	10 381

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 126	10 002
Fastighetsskötsel	3 862	3 677
Städning	4 585	5 000
Försäkringspremier	57 810	50 180
Kabel-TV	3 905	3 655
Tomträtt	87 025	87 025
Bredband	4 494	4 494
Förvaltning	12 153	11 852
Summa	182 960	175 885

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-02-28	4,68 %	2 570 000	2 570 000
SEB	2025-02-28	4,68 %	860 000	860 000
SEB	2023-09-28	3,87 %	4 128 000	4 128 000
SEB	2024-09-28	4,62 %	2 440 500	2 526 500
SEB	2024-09-28	4,62 %	3 160 500	3 246 500
SEB	2024-05-28	4,81 %	2 600 000	2 600 000
Summa			15 759 000	15 931 000
Varav kortfristig del			12 329 000	15 931 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 899 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 999	3 554
El	3 252	2 759
Uppvärmning	56 090	52 735
Vatten	23 315	20 218
Utgiftsräntor	15 891	9 607
Förutbetalda avgifter/hyror	180 893	166 714
Beräknat revisionsarvode	14 800	14 800
Summa	298 240	270 387

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 835 500	19 835 500

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Johan Beckman
Ordförande

David Carl Mikael Sandås
Kassör

Simon Pellijeff
Tekniskt ansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Gotting Revision AB
Eva Christina Gotting
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 18:29

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 27.05.2024 15:34

DOCUMENT ID:

BJ7axnZfV0

ENVELOPE ID:

Byg6gnWM4C-BJ7axnZfV0

DOCUMENT NAME:

Brf Kallsjön 22, 769618-4204 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Carl Mikael Sandås david.sandas@kallsjon22.se	Signed Authenticated	27.05.2024 15:42 27.05.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/08/11) IP: 195.67.196.183
2. SIMON PELLIJEFF simon.pellijeff@kallsjon22.se	Signed Authenticated	27.05.2024 16:54 27.05.2024 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/25) IP: 90.227.253.239
3. Johan Beckman Johan.beckman@kallsjon22.se	Signed Authenticated	27.05.2024 17:05 27.05.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/12/04) IP: 90.224.50.122
4. EVA CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	Signed Authenticated	27.05.2024 18:29 27.05.2024 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/03) IP: 217.213.99.4

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kallsjön 22, org.nr 769618-4204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallsjön 22 för år 2023. 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kallsjön 22 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm dag för digital signering

Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.05.2024 18:31

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 27.05.2024 15:34

DOCUMENT ID:
HkWTx2bz4A

ENVELOPE ID:
r1axn-zEA-HkWTx2bz4A

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	Signed Authenticated	27.05.2024 18:31 27.05.2024 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/03) IP: 217.213.99.4

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed