

Brf Kallsjön i Årsta

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Kallsjön i Årsta
769615-1633
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallsjön i Årsta, 769615-1633, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Boman	Ordförande	2024
Joakim Bergström	Ledamot	2024
Mathias Bäckström	Ledamot	2023
Sebastian Johansson	Ledamot	2023
Pasi Hyrynen	Ledamot	2024

Ordinarie revisorer

Johan Wennerstrand	Föreningsvald revisor	2023
Moore Allegretto AB, Eva Stein	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Katarzyna Zebrowska	2023
Lars-Anders Kring	2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Kallsjön 1 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 64 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1951. Fastigheten är belägen på Järnlundsvägen 2-20 i Årsta.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter, 9 lokaler samt 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
4	35	12	7	6

Total bostadsarea:	4 117 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 604 kvm
- varav hyresrättsarea:	513 kvm
Total lokalarea:	239 kvm
Total garagearea:	68 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Rubin Facilitetsservice	Teknisk förvaltning
Två Smålänningar	Markskötsel
Rubin Facilitetsservice	Lokalvård
Obenetwork	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Ellevio	Elnät
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Hushållsavfall
Stockholm Vatten	Vatten och avlopp
Riksbyggen	Vinterrenhållning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 96 053 kr och planerat underhåll för 402 590 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-04-29 av Riksbyggen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 793 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 182 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Utbyte läsare passersystem	2022
Stamspolning	2022
Installation fiber	2022
Stigarbyte	2021
Brytskydd entréer	2021
Utbyte ventiler och termostater radiatorer	2020-2022
Tilläggsisolering vindsbjälklag	2020
Projektering elrenovering	2020
Renovering utemiljö	2019-2020
Stamspolning	2018
Sanering av radon	2017
Målning av källare	2017
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt	2016
Renovering av avloppsstammar	2015
Renovering av källarfönster	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Under 2022 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 77 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 75 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	3 856	3 817	3 931	3 819
Resultat efter finansiella poster	-597	-2 154	-967	-87
Förändring av underhållsfond	390	-1 012	-305	390
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-4	-159	322	506
Sparande, kr / kvm	181	-	-	-
Soliditet %	71	70	70	71
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	759	757	757	757
Bostadshyra kr / kvm	1 441	1 325	1 251	1 251
Driftskostnad, kr / kvm	523	507	428	428
Energikostnad, kr / kvm	228	-	-	-
Ränta, kr / kvm	96	61	72	78
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	182	182	182	182
Lån, kr / kvm	5 706	5 736	5 775	5 812
Räntekänslighet (%)	9	-	-	-
Snittränta (%)	1,69	1,07	1,24	1,34

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	69 955 708	-	-5 950 869	-2 153 964
Disposition enligt föreningsstämma			-2 153 964	2 153 964
Avsättning till underhållsfond		793 000	-793 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-402 590	402 590	
Årets upplåtelse	3 026 610			
Årets resultat				-596 663
Vid årets slut	72 982 318	390 410	-8 495 243	-596 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 104 833
Årets resultat före fondförändring	-596 663
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-793 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	402 590
Summa över/underskott	-9 091 906

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 091 906**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 798 686	3 781 323
Övriga rörelseintäkter	3	57 715	35 273
Summa rörelseintäkter		3 856 401	3 816 596
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 778 779	-4 451 847
Övriga externa kostnader	7	-176 129	-175 730
Personalkostnader	8	-97 843	-93 833
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-983 000	-982 999
Summa rörelsekostnader		-4 035 751	-5 704 409
Rörelseresultat		-179 350	-1 887 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 693	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 006	-266 321
Summa finansiella poster		-417 313	-266 151
Resultat efter finansiella poster		-596 663	-2 153 964
Årets resultat		-596 663	-2 153 964

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	81 764 183	82 684 927
Inventarier, maskiner och installationer	11	287 691	349 948
Summa materiella anläggningstillgångar		82 051 874	83 034 875
Summa anläggningstillgångar		82 051 874	83 034 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		5 126	-
Övriga fordringar		1 033	4 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	255 761	232 275
Summa kortfristiga fordringar		261 920	237 091
<i>Kassa och bank</i>	13	8 026 509	4 460 360
Summa omsättningstillgångar		8 288 429	4 697 451
SUMMA TILLGÅNGAR		90 340 303	87 732 326

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 982 318	69 955 708
Underhållsfond		390 410	-
Summa bundet eget kapital		73 372 728	69 955 708
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 495 243	-5 950 869
Årets resultat		-596 663	-2 153 964
Summa fritt eget kapital		-9 091 906	-8 104 833
Summa eget kapital		64 280 822	61 850 875
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	24 854 374	24 986 057
Leverantörsskulder		600 764	298 060
Skatteskulder		-	11 062
Övriga skulder		4 891	2 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	599 452	583 697
Summa kortfristiga skulder		26 059 481	25 881 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 340 303	87 732 326

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-179 350	-1 887 813
Avskrivningar	983 000	982 999
	803 650	-904 814
Erhållen ränta	2 693	170
Erlagd ränta	-420 006	-266 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	386 337	-1 170 965
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-24 829	-31 524
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	304 588	151 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	666 096	-1 051 229
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 026 610	2 832 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 026 610	2 832 110
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-131 683	-168 446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131 683	-168 446
Årets kassaflöde	3 561 023	1 612 435
Likvida medel vid årets början	4 460 360	2 847 925
Likvida medel vid årets slut	8 021 383	4 460 360

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner	-
Installationer	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 733 730	2 634 411
Hyror bostäder	739 020	790 264
Hyror lokaler	188 724	215 672
Hyror p-platser/garage	110 976	113 076
Övriga objekt	26 236	27 900
Summa	3 798 686	3 781 323

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Debiterade tillval	4 808	5 208
Överlåtelseavgifter	9 646	10 682
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 504	13 318
Övriga intäkter	27 757	6 065
Summa	57 715	35 273

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	26 097	14 661
Lokaler	-	2 153
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 866	22 596
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 483	11 694
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 385	32 938
VA & sanitet, installationer	1 100	22 789
Värme, installationer	10 706	2 026
El, installationer	5 288	3 265
Övriga installationer	-	2 323
Huskropp	4 041	15 314
Klottersanering	4 088	4 487
Summa	96 053	134 246

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	64 799	104 278
VA & sanitet, installationer	60 742	-
Värme, installationer	77 049	388 428
El, installationer	-	1 555 249
Övriga installationer	200 000	-
Markytor	-	59 637
Summa	402 590	2 107 591

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	126 676	132 636
Teknisk förvaltning	49 809	58 183
Utemiljö	91 400	119 776
Städning	127 808	80 748
Besiktningkostnader	3 531	3 050
Snöröjning	96 387	70 093
Serviceavtal	12 750	12 750
Förbrukningsinventarier	-	45 125
Förbrukningsmaterial	10 843	18 397
El	129 880	89 189
Uppvärmning	731 077	783 802
Vatten och avlopp	133 373	122 766
Avfallshantering	32 762	33 594
Försäkringar	54 092	49 857
Tomträttsavgälder	485 375	405 950
Hyressättningsavgift	-	1 390
Kabel-TV	69 936	92 587
Internet	124 437	90 117
Summa	2 280 136	2 210 010

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	18 625
Tele och post	14 472	15 897
Ekonomisk förvaltning	104 896	100 287
Övriga förvaltningskostnader	14 504	17 128
Revision	15 790	16 463
Jurist- och advokatkostnader	20 319	-
Bankkostnader	652	2 643
IT-tjänster	4 696	4 686
Övriga externa kostnader	801	-
Summa	176 129	175 730

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvodet	72 450	71 400
Föreningsvald revisor	2 000	-
Summa	74 450	71 400
Sociala avgifter	23 393	22 433
Summa	97 843	93 833

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	911 865	911 864
Markanläggningar	8 879	8 879
Inventarier, maskiner och installationer	62 256	62 256
Summa	983 000	982 999

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	91 186 450	91 186 450
-Markanläggningar	286 961	286 961
	<u>91 473 411</u>	<u>91 473 411</u>
 Utgående anskaffningsvärden	 91 473 411	 91 473 411
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 581 437	-7 669 573
-Markanläggningar	-207 047	-198 168
	<u>-8 788 484</u>	<u>-7 867 741</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-911 865	-911 864
-Årets avskrivning på markanläggning	-8 879	-8 879
	<u>-920 744</u>	<u>-920 743</u>
 Utgående avskrivningar	 -9 709 228	 -8 788 484
 Redovisat värde	 81 764 183	 82 684 927
 <i>Varav</i>		
Byggnader	81 693 148	82 605 013
Markanläggningar	71 035	79 914
 Taxeringsvärden		
Bostäder	137 000 000	103 000 000
Lokaler	2 946 000	3 926 000
Totalt taxeringsvärde	139 946 000	106 926 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>57 738 000</i>	<i>53 862 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	998 723	998 723
	998 723	998 723
Utgående anskaffningsvärden	998 723	998 723
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-648 775	-586 519
	-648 775	-586 519
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-62 256	-62 256
	-62 256	-62 256
Utgående avskrivningar	-711 031	-648 775
Redovisat värde	287 691	349 948

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	233 802	232 275
Upplupna intäkter	21 959	-
Summa	255 761	232 275

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	8 026 509	4 460 360
Summa	8 026 509	4 460 360

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 854 374	24 986 057
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	24 854 374	24 986 057

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	24 854 374	24 986 057
Summa	24 854 374	24 986 057

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,52 %	2023-03-22	6 727 247	-	35 597	6 691 650
SBAB	3,13 %	2023-11-09	8 717 966	-	44 231	8 673 735
SBAB	2,68 %	2023-01-16	2 540 844	-	51 855	2 488 989
SBAB	3,46 %	2023-09-18	7 000 000	-	-	7 000 000
Summa			24 986 057	-	131 683	24 854 374

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 214	93 833
Upplupna räntekostnader	-	135
Förutbetalda intäkter	307 585	298 794
Upplupna revisionsarvoden	16 250	16 575
Upplupna driftskostnader	180 403	174 360
Summa	599 452	583 697

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Boman
Styrelseordförande

Joakim Bergström

Mathias Bäckström

Sebastian Johansson

Pasi Hyyrynen

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Moore Allegretto AB

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Johan Wennerstrand
Föreningsrevisor

Dokument

ÅR2022 - 230303

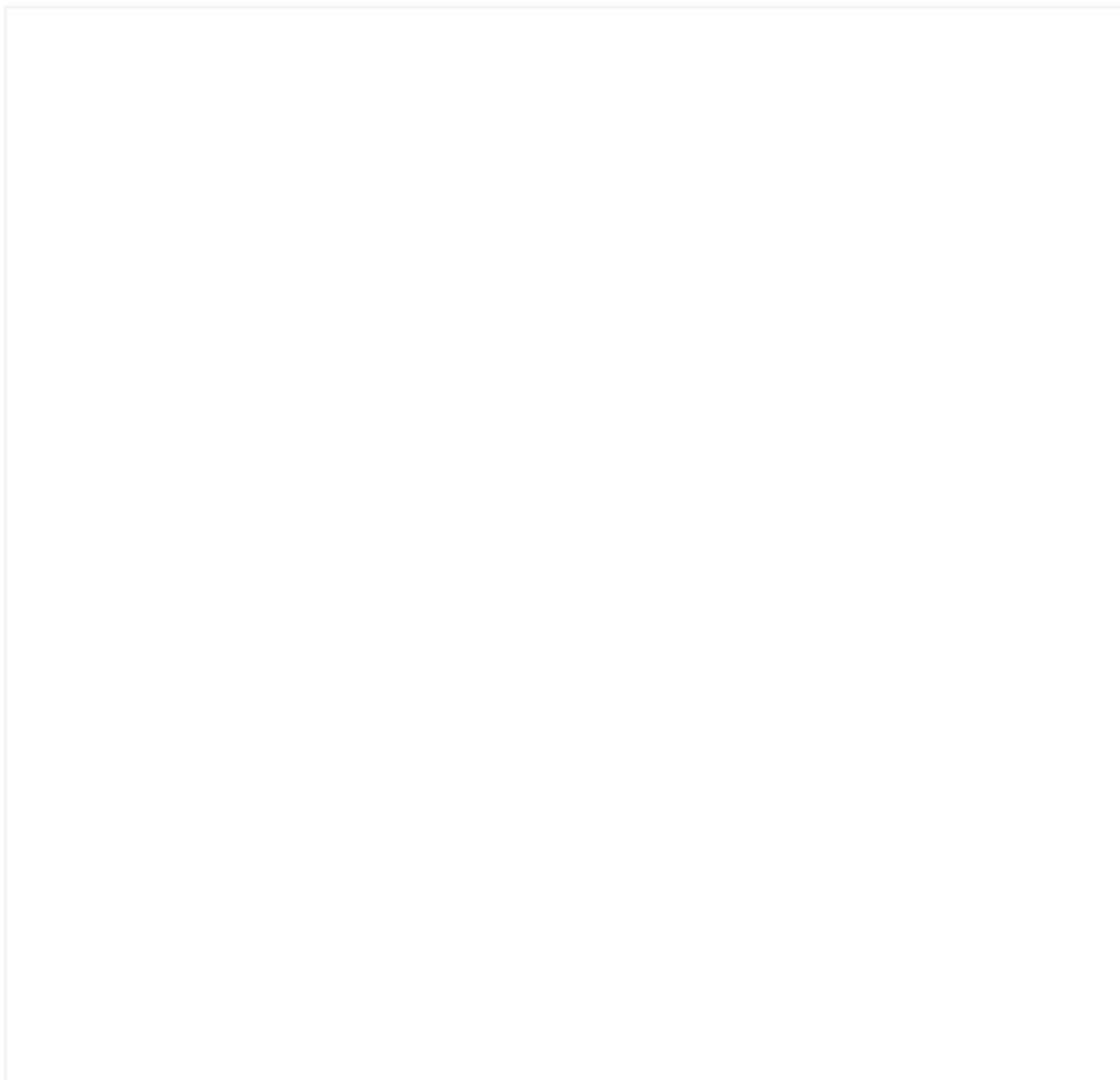
Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Mar 15 2023 12:31PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6406DBA2DF9FF
MAR 15 2023 12:31PM

Deltagare



Registrerade händelser

Mar 13 2023 07:26AM	Stefan Boman granskade dokumentet: <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 13 2023 07:27AM	 STEFAN BOMAN signerade dokumentet <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 07 2023 09:34AM	Sebastian Johansson granskade dokumentet: <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 07 2023 06:03PM	 SEBASTIAN JOHANSSON signerade dokumentet <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 07 2023 05:54PM	Pasi Hyyrynen granskade dokumentet: <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 07 2023 05:54PM	 PASI HYYRYNEN signerade dokumentet <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 15 2023 07:45AM	Joakim Bergström granskade dokumentet: <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 15 2023 07:47AM	 JOAKIM BERGSTRÖM signerade dokumentet <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 13 2023 04:41PM	Mathias Bäckström granskade dokumentet: <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 13 2023 04:41PM	 Erik Mathias Bäckström signerade dokumentet <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 15 2023 12:30PM	Johan Wennerstrand granskade dokumentet: <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 15 2023 12:31PM	 JOHAN OLOF WENNERSTRAND signerade dokumentet <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 15 2023 11:02AM	Eva Stein granskade dokumentet: <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 15 2023 11:03AM	 EVA STEIN signerade dokumentet <input type="text"/>	<input type="text"/>
Mar 15 2023 11:03AM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kallsjön i Årsta
Org.nr 769615-1633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallsjön i Årsta för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kallsjön i Årsta för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm dag för digital signering

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Johan Wennerstrand
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse Brf Kallsjön i Årsta 220101-221231

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Mar 29 2023 08:41AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64084B400A9E0
MAR 29 2023 08:41AM

Deltagare

--

Registrerade händelser

Mar 08 2023 09:47AM	Fredrik Ormberger skickade dokumentet till deltagarna
Mar 08 2023 09:53AM	Eva Stein granskade dokumentet:
Mar 15 2023 12:52PM	 EVA STEIN signerade dokumentet
Mar 29 2023 08:40AM	Johan Wennerstrand granskade dokumentet:
Mar 29 2023 08:41AM	 JOHAN OLOF WENNERSTRAND signerade dokumentet
Mar 29 2023 08:41AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

