allabrf.se

Årsredovisning 2024

Brf Kölhalningen 4

769606-3630

nabo

B1MvKKLC1e-SyZzwKFUAJe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

B1MvKKLC1e-SyZzwKFUAJe

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 2000-11-13. Stadgar registrerades 2021-06-02 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kölhalningen 4	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 38 bostadsrätter om totalt 1 420 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 1480 kvm.

Styrelsens sammansättning

Wilhelm Sven Johan Sjöberg	Ordförande
Karin Lithell	Styrelseledamot
Johannes Müllner	Styrelseledamot
Moa Lena Khalil	Styrelseledamot

Valberedning

Walter Behrman
Andreas Dahlström

Firmateckning

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

Revisorer

Stefan Adebahr	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	Byte av källardörr Polering av golv trapphus
2023	Byte av undercentral/värmepanna Injustering av ventilation
2022	Stamspolning med filmning
2021	Renovering av tvättstuga samt helt ny maskinpark
2020-2021	Uppdatering av radiatorer och injustering av värme
2020	Modernisering av hiss/styrsystem
2017	Renovering av taksäkerhet och snörasskydd
2014	Renovering av ytterfönster
2011	Renovering av källare Byte av port
2010-2011	Renovering av ventilation
2010	Renovering av utemiljö Renovering av hiss Renovering av trapphus
2009-2010	Fasadrenovering
2004-2005	Rörstambyte Elstambyte

Planerade underhåll

2025	Relining av enstaka rör

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning	NABO
Fastighetsförvaltning	NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut i slutet av 2023, höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 45% på grund av höjda räntor och generellt prisläge. Under 2024 har föreningen amorterat cirka 2 550 000 kronor i samband med upplåtelse och försäljning av en tidigare hyresrätt. Den minskade skulden och de lägre räntevillkoren har skapat utrymme i föreningens budget för en sänkning av avgiften, styrelsen har därför sänkt avgiften med 8% från och med 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Styrelsen har valt att binda föreningens större lån med ett år, tills slutet av 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 674 877	1 262 365	1 115 343	1 098 587
Resultat efter fin. poster	-429 353	-872 995	-493 559	-971 113
Soliditet (%)	76	67	68	69
Yttre fond	64 717	631 760	549 308	927 999
Taxeringsvärde	61 472 000	61 472 000	61 472 000	46 055 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 067	724	630	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	74,9	73,6	75,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 753	6 695	6 695	6 701
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 223	5 949	5 949	5 953
Sparande per kvm totalyta, kr	134	106	17	6
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	31	27	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	162	136	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	54	37	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	269	247	200	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,25	1,75	0,75	0,74
Räntekänslighet (%)	4,45	9,25	10,63	10,63

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	23 653 991	-	483 350	24 137 341
Upplåtelseavgifter	3 849 887	-	2 341 650	6 191 537
Fond, yttre underhåll	631 760	-	-567 043	64 717
Balanserat resultat	-8 373 543	-872 995	567 043	-8 679 496
Årets resultat	-872 995	872 995	-429 353	-429 353
Eget kapital	**18 889 099**	**0**	**2 395 647**	**21 284 746**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 679 496
Årets resultat	-429 353
Totalt	**-9 108 849**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	61 416
Att från yttre fond i anspråk ta	-64 717
Balanseras i ny räkning	-9 105 548
	-9 108 849

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 674 877	1 262 365
Övriga rörelseintäkter	3	388	8 029
Summa rörelseintäkter		**1 675 265**	**1 270 394**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-987 959	-1 294 781
Övriga externa kostnader	9	-215 665	-183 248
Personalkostnader	10	-128 290	-58 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 612	-462 612
Summa rörelsekostnader		**-1 794 525**	**-1 999 437**
RÖRELSERESULTAT		**-119 260**	**-729 043**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 077	10 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-322 170	-154 608
Summa finansiella poster		**-310 093**	**-143 952**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-429 353**	**-872 995**
ÅRETS RESULTAT		**-429 353**	**-872 995**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	26 833 744	27 296 356
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 833 744**	**27 296 356**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**26 833 744**	**27 296 356**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 621	17 803
Övriga fordringar	14	1 019 300	769 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	144 162	63 260
Summa kortfristiga fordringar		**1 173 083**	**850 835**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 173 083**	**850 835**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 006 827**	**28 147 191**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 328 878	27 503 878
Fond för yttre underhåll		64 717	631 760
Summa bundet eget kapital		**30 393 595**	**28 135 638**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 679 496	-8 373 543
Årets resultat		-429 353	-872 995
Summa fritt eget kapital		**-9 108 849**	**-9 246 539**
SUMMA EGET KAPITAL		**21 284 746**	**18 889 099**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 250 000	8 804 496
Leverantörsskulder		73 594	57 401
Skatteskulder		138 200	133 760
Övriga kortfristiga skulder		30 710	28 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	229 577	234 137
Summa kortfristiga skulder		**6 722 081**	**9 258 092**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 006 827**	**28 147 191**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-119 260**	**-729 043**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	462 612	462 612
	343 352	**-266 431**
Erhållen ränta	12 077	10 656
Erlagd ränta	-324 757	-146 690
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**30 672**	**-402 465**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 942	-56 368
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 072	-21 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**91 686**	**-480 721**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 825 000	0
Amortering av lån	-2 554 496	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**270 504**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**362 190**	**-480 721**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**655 002**	**1 135 723**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 017 192**	**655 002**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 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 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 - 6,67 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 403 562	952 104
Hyresintäkter, bostäder	113 217	150 280
Hyresintäkter, lokaler	97 020	90 600
Hyresintäkter, p-platser	21 513	21 950
Övriga intäkter	39 565	47 431
Summa	**1 674 877**	**1 262 365**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Elprisstöd	0	6 830
Övriga intäkter	390	1 200
Summa	**388**	**8 029**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	40 451	38 432
Besiktning och service	26 147	35 984
Städning	50 510	45 000
Trädgårdsarbete	0	283
Snöskottning	30 520	0
Övrigt	37 470	5 500
Summa	**185 098**	**125 199**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 724	23 813
Bostäder	0	4 738
Tvättstuga	13 691	13 226
Dörrar och lås/porttele	9 744	889
VA	10 094	0
Ventilation	0	2 275
El	5 101	4 833
Hissar	7 967	21 535
Tak	0	14 743
Fasader	25 000	0
Summa	**79 321**	**86 052**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	56 625	0
Värme	0	298 750
Ventilation	0	259 543
Tak	107 861	0
Fasader	0	8 750
Summa	**164 486**	**567 043**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	30 934	46 112
Uppvärmning	277 005	239 907
Vatten	90 734	80 027
Sophämtning	35 948	30 581
Summa	**434 621**	**396 627**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 713	39 560
Kabel-TV	12 800	12 020
Fastighetsskatt	69 920	68 280
Summa	**124 433**	**119 860**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	38 447	24 839
Förbrukningsmaterial	5 184	9 589
Juridiska kostnader	16 875	6 125
Revisionsarvoden	37 625	27 500
Ekonomisk förvaltning	66 684	64 196
Konsultkostnader	50 850	51 000
Summa	**215 665**	**183 248**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	98 400	51 600
Sociala avgifter	29 890	7 196
Summa	**128 290**	**58 796**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	319 924	153 868
Övriga räntekostnader	2 246	740
Summa	**322 170**	**154 608**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 323 592	35 323 592
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**35 323 592**	**35 323 592**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 027 236	-7 564 624
Årets avskrivning	-462 612	-462 612
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 489 848**	**-8 027 236**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**26 833 744**	**27 296 356**
I utgående restvärde ingår mark med	*10 066 575*	*10 066 575*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 472 000	20 472 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	**61 472 000**	**61 472 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 125	94 125
Utgående anskaffningsvärde	**94 125**	**94 125**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-94 125	-94 125
Utgående avskrivning	**-94 125**	**-94 125**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 213	65 924
Övriga fordringar	895	48 846
Nabo Klientmedelskonto	355 130	273 527
Borgo	662 062	381 475
Summa	**1 019 300**	**769 772**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 431	16 571
Fastighetsskötsel	10 357	9 880
Försäkringspremier	18 588	15 694
Kabel-TV	3 249	3 200
Förvaltning	18 537	17 915
Summa	**144 162**	**63 260**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-05-28	2,87 %	2 625 000	3 902 248
SEB	2025-12-28	2,94 %	3 625 000	4 902 248
Summa			**6 250 000**	**8 804 496**
Varav kortfristig del			6 250 000	8 804 496

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 250 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 982	6 350
El	3 256	3 424
Uppvärmning	34 948	37 070
Vatten	15 136	12 130
Utgiftsräntor	8 005	10 592
Förutbetalda avgifter/hyror	131 250	139 571
Beräknat revisionsarvode	32 000	25 000
Summa	**229 577**	**234 137**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 033 500	13 033 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under januari 2025 genomfördes relining av ett rör i källaren i enlighet med vår underhållsplan. Enstaka andra ytterliggare rör avses även att relinas under 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Johannes Müllner
Styrelseledamot

Karin Lithell
Styrelseledamot

Moa Lena Khalil
Styrelseledamot

Wilhelm Sven Johan Sjöberg
Ordförande

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

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 10:11

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 11.04.2025 14:21

DOCUMENT ID:
SyZzwKFUAJe

ENVELOPE ID:
B1MvKKLC1e-SyZzwKFUAJe

DOCUMENT NAME:
Brf Kölhalningen 4, 769606-3630 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Lithell	**Signed**	**11.04.2025 14:30**	**eID**	**Swedish BankID**
lithellkarin@gmail.com	Authenticated	11.04.2025 14:28	Low	IP: 80.217.105.149
2. Wilhelm Sven Johan Sjöberg	**Signed**	**11.04.2025 14:37**	**eID**	**Swedish BankID**
wilhelm.sjoberg1@gmail.com	Authenticated	11.04.2025 14:30	Low	IP: 212.112.177.133
3. JOHANNES THOMAS MÜLLNER	**Signed**	**11.04.2025 14:37**	**eID**	**Swedish BankID**
johannes@aquam.se	Authenticated	11.04.2025 14:34	Low	IP: 84.217.103.210
4. Moa Lena Khalil	**Signed**	**11.04.2025 14:59**	**eID**	**Swedish BankID**
khalilmoa@hotmail.se	Authenticated	11.04.2025 14:59	Low	IP: 80.217.111.37
5. STEFAN ADEBAHR	**Signed**	**14.04.2025 10:11**	**eID**	**Swedish BankID**
stefan.adebahr@maneki.se	Authenticated	11.04.2025 15:38	Low	IP: 212.247.254.214

* 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

maneki

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kölhalningen 4, org.nr 769606-3630.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kölhalningen 4s 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 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 Brf Kölhalningen 4 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 Kölhalningen 4 för räkenskapsåret 2024 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 Brf Kölhalningen 4 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 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum för min elektroniska underskrift

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor

Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 10:10

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 11.04.2025 14:21

DOCUMENT ID:
SkQfwtYIAkx

ENVELOPE ID:
S1gGwFKLR1l-SkQfwtYIAkx

DOCUMENT NAME:
Brf Kölhalningen 4 - RB2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN ADEBAHR	**Signed**	**14.04.2025 10:10**	**eID**	**Swedish BankID**
stefan.adebahr@maneki.se	Authenticated	14.04.2025 10:10	Low	IP: 212.247.254.214

* 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