

Årsredovisning 2021

BRF KÖLHALNINGEN 4

769606-3630



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÖLHALNINGEN 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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



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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-11-13.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kölhalningen 4 på adressen Slipgatan 5 i Stockholm. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 1 420 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Till fastigheten hör 2 parkeringsplatser. I fastigheten finns även nyrenoverad tvättstuga och cykelförråd.

Fastighetens totala area enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 1.479 kvm, varav 1.419 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

38 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens byggnad är 1939 och värdeår 1962.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Peter Wiklund Wandrup | Ordförande |
| Johan Mikael Andreas Dahlström | Suppleant |
| Camilla Gausland Christensen | Styrelseledamot |
| Ingrid Miriam Beatrice Brundin | Styrelseledamot |
| Karin Poulsen | Styrelseledamot |
| Linn Wiklund Wandrup | Styrelseledamot |
| David Nils Alexander Loforsen | Suppleant |

VALBEREDNING

Karin Sunesson och Felicia Saliba.

FIRMATECKNING

Firman tecknas förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Stefan Adebahr Revisor Maneki Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomiskförvaltning NABO
Fastighetsförvaltning NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåre

Injustering av det renoverade värmesystemet avslutades under våren 2021.

Översyn av fastighetens ventilation påbörjades under andra halvåret 2021.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning överfördes till NABO vilken tidigare svarar för den ekonomiska förvaltningen.

Tidigare gjorda renoveringar:

| | |
|-----------|-------------------------------------------------|
| 2004-2005 | Elstambyte |
| 2004-2005 | Rörstambyte |
| 2009-2010 | Fasadrenovering |
| 2010 | Renovering av trapphus |
| 2010 | Renovering av hiss |
| 2010 | Renovering av utemiljö |
| 2010-2011 | Renovering av ventilation |
| 2011 | Renovering av källare |
| 2011 | Byte av port |
| 2014 | Renovering av ytterfönster |
| 2017 | Renovering av taksäkerhet och snörasskydd |
| 2020 | Upprustning av hiss/styrssystem |
| 2020/2021 | Uppdatering av radiatorer och injustering värme |
| 2021 | Renovering tvättstuga |

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 098 587 | 1 108 830 | 1 105 016 | 1 080 788 |
| Resultat efter fin. poster | -971 113 | -929 393 | -345 682 | -287 733 |
| Soliditet, % | 69 | 70 | 71 | 71 |
| Yttre fond | 927 999 | 930 234 | 829 569 | 723 243 |
| Taxeringsvärde | 46 055 000 | 46 055 000 | 46 055 000 | 35 442 000 |
| Bostadsyta, kvm | 1 419 | 1 419 | 1 419 | 1 419 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 630 | 630 | 630 | 630 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 6 205 | 6 205 | 6 205 | 6 205 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,74 | 1,09 | 1,06 | 0,81 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 23 653 991 | - | - | 23 653 991 |
| Upplåtelseavgifter | 3 849 887 | - | - | 3 849 887 |
| Fond, yttre underhåll | 930 234 | - | -2 235 | 927 999 |
| Balanserat resultat | -6 277 951 | -929 393 | 2 235 | -7 205 110 |
| Årets resultat | -929 393 | 929 393 | -971 113 | -971 113 |
| Eget kapital | 21 226 767 | 0 | -971 113 | 20 255 654 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 205 110 |
| Årets resultat | -971 113 |
| Totalt | -8 176 223 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 138 165 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -516 856 |
| Balanseras i ny räkning | -7 797 532 |
| | -8 176 223 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 098 587 | 1 108 830 |
| Rörelseintäkter | | 2 | 11 907 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 098 589 | 1 120 737 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -1 287 527 | -1 301 287 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -111 416 | -106 538 |
| Personalkostnader | 9 | -141 383 | -63 589 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -462 612 | -482 412 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 002 938 | -1 953 825 |
| RÖRELSERESULTAT | | -904 348 | -833 088 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -66 765 | -96 305 |
| Summa finansiella poster | | -66 765 | -96 305 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -971 113 | -929 393 |
| ÅRETS RESULTAT | | -971 113 | -929 393 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 28 221 580 | 28 684 192 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 221 580 | 28 684 192 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 28 221 580 | 28 684 192 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 30 389 | 33 800 |
| Övriga fordringar | 12 | 1 167 346 | 1 656 625 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 55 611 | 36 645 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 253 346 | 1 727 070 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 253 346 | 1 727 070 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 474 926 | 30 411 262 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 27 503 878 | 27 503 878 |
| Fond för yttre underhåll | | 927 999 | 930 234 |
| Summa bundet eget kapital | | 28 431 877 | 28 434 112 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -7 205 110 | -6 277 951 |
| Årets resultat | | -971 113 | -929 393 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 176 223 | -7 207 345 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 20 255 654 | 21 226 767 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 8 804 496 | 8 804 496 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 804 496 | 8 804 496 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 32 007 | 49 674 |
| Skatteskulder | | 124 620 | 121 340 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 320 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 258 149 | 208 665 |
| Summa kortfristiga skulder | | 414 776 | 379 999 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 474 926 | 30 411 262 |

Kassaflödesanalys

| | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 656 439 | 2 115 766 |
| Resultat efter finansiella poster | -971 113 | -929 393 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 462 612 | 482 412 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -508 501 | -446 981 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -15 569 | 4 457 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 34 777 | -16 803 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | -489 293 | -459 327 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -489 293 | -459 327 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 167 146 | 1 656 439 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 142 045 | 140 208 |
| Hysesintäkter, lokaler | 88 800 | 87 200 |
| Hysesintäkter, p-platser | 21 600 | 20 700 |
| Årsavgifter, bostäder | 827 880 | 827 880 |
| Övriga intäkter | 18 264 | 44 749 |
| Summa | 1 098 589 | 1 120 737 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 15 400 | 13 518 |
| Fastighetskötsel | 40 988 | 77 266 |
| Snöskottning | 56 688 | 0 |
| Städning | 44 443 | 46 107 |
| Trädgårdsarbete | 3 305 | 159 |
| Övrigt | 0 | 11 625 |
| Summa | 160 824 | 148 675 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021 | 2020 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Dörrar och lås/porttele | 8 628 | 0 |
| Reparationer | 158 390 | 29 632 |
| Reparationer hissar | 6 746 | 591 293 |
| Summa | 173 764 | 620 925 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Renovering tvättstuga | 516 856 | 0 |
| Renovering av värmesystemet | 0 | 140 400 |
| Summa | 516 856 | 140 400 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 24 891 | 19 010 |
| Sophämtning | 20 341 | 17 650 |
| Uppvärmning | 227 028 | 187 551 |
| Vatten | 43 612 | 48 010 |
| Summa | 315 872 | 272 221 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 23 121 | 46 827 |
| Fastighetsskatt | 62 910 | 61 710 |
| Kabel-TV | 10 562 | 10 529 |
| Självrisiker | 23 618 | 0 |
| Summa | 120 211 | 119 066 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 2 300 | 128 |
| Juridiska kostnader | 7 173 | 0 |
| Kameral förvaltning | 59 520 | 57 200 |
| Revisionsarvoden | 20 375 | 28 351 |
| Övriga förvaltningskostnader | 22 049 | 20 859 |
| Summa | 111 416 | 106 538 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Sociala avgifter | 31 383 | 13 589 |
| Styrelsearvoden | 110 000 | 50 000 |
| Summa | 141 383 | 63 589 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 65 144 | 95 709 |
| Övriga räntekostnader | 1 621 | 596 |
| Summa | 66 765 | 96 305 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 35 323 592 | 35 323 592 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 35 323 592 | 35 323 592 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -6 639 400 | -6 156 988 |
| Årets avskrivning | -462 612 | -482 412 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 102 012 | -6 639 400 |
| Utgående restvärde enligt plan | 28 221 580 | 28 684 192 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>10 066 575</i> | <i>10 066 575</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 16 055 000 | 16 055 000 |
| Taxeringsvärde mark | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Summa | 46 055 000 | 46 055 000 |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto, eko. förvaltning | 200 | 180 |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 167 146 | 1 656 439 |
| Skattekonto | 0 | 6 |
| Summa | 1 167 346 | 1 656 625 |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 9 148 | 3 320 |
| Försäkringspremier | 16 510 | 0 |
| Förvaltning | 15 191 | 14 880 |
| Kabel-TV | 2 712 | 2 640 |
| Städning | 0 | 5 068 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 050 | 10 737 |
| Summa | 55 611 | 36 645 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|----------------------------------------|---------------------|------------|------------------|------------------|
| | | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| SEB | 2023-05-28 | 0,86 % | 3 902 248 | 3 902 248 |
| SEB | 2023-12-28 | 0,67 % | 4 902 248 | 4 902 248 |
| Summa | | | 8 804 496 | 8 804 496 |

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknade uppl. sociala avifter | 0 | 13 000 |
| Beräknat revisionsarvode | 22 500 | 24 625 |
| El | 3 678 | 3 867 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 91 269 | 91 450 |
| Uppvärmning | 27 586 | 23 800 |
| Utgiftsräntor | 2 673 | 1 305 |
| Vatten | 8 361 | 8 007 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 102 082 | 42 611 |
| Summa | 258 149 | 208 665 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 13 033 500 | 13 033 500 |
| Summa | 13 033 500 | 13 033 500 |

Underskrifter

Stockholm, datum enligt elektronisk underskrift

Peter Wiklund Wandrup
Ordförande

Camilla Gausland Christensen
Styrelseledamot

Ingrid Miriam Beatrice Brundin
Styrelseledamot

Karin Poulsen
Styrelseledamot

Linn Wiklund Wandrup
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt elektronisk underskrift

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

LINN WIKLUND WANDRUP

Karin Poulsen

Ingrid Miriam Beatrice Brundin

CAMILLA GAUSLAND CHRISTENSEN

Nils-Håkan Peter Wiklund Wandrup

STEFAN ADEBAHR

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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 2021-01-01–2021-12-31.

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 2021 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 iverkliga 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. Risker 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, förfälskning, 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 2021-01-01--2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kölhalningen 4 enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 den 2022-05-25

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor