

Årsredovisning 2023

Brf Kölhalningen 4

769606-3630



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 38 bostadsrätter om totalt 1 452 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 1480 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils-Håkan Peter Wiklund Wandrup	Ordförande
Karin Poulsen	Styrelseledamot
Johannes Müllner	Styrelseledamot
Linn Wiklund Wandrup	Styrelseledamot
Wilhelm Sven Johan Sjöberg	Styrelseledamot

Valberedning

Elvira Vänerfors

Firmateckning

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

Revisorer

Stefan Adebahr Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-12. Andra omröstning av förändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-27. Fyllnadsval av nya styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades hösten 2023.

Utförda historiska underhåll

- 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/styrssystem
- 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 trapphus
Renovering av hiss
Renovering av utemiljö
- 2009-2010** ● Fasadrenovering
- 2004-2005** ● Elstambyte
Rörstambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning NABO

Fastighetsförvaltning NABO

Övrig verksamhetsinformation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen investerat i en ny värmepanna och åtgärdat ventilation som var bristfällig i ett antal lägenheter i byggnaden.

I börja av räkenskapsåret höjdes medlemsavgiften med 15% som en konsekvens av omförhandling av befintliga lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 262 365	1 115 343	1 098 587	1 108 830
Resultat efter fin. poster	-872 995	-493 559	-971 113	-929 393
Soliditet (%)	67	68	69	70
Yttre fond	631 760	549 308	927 999	930 234
Taxeringsvärde	61 472 000	61 472 000	46 055 000	46 055 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	630	630	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,9	73,6	75,4	73,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 695	6 695	6 701	6 701
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 949	5 949	5 953	6 205
Sparande per kvm totalyta, kr	106	17	6	-216
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	27	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	136	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	37	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	200	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,75	0,75	0,74	1,09
Räntekänslighet (%)	9,25	10,63	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. Kostnader för ombyggnad av ventilation övergick budget samt räntekostnader har ökat. Medlemsavgifter har höjts inför 2024 för att balansera resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	23 653 991	-	-	23 653 991
Upplåtelseavgifter	3 849 887	-	-	3 849 887
Fond, yttre underhåll	549 308	-	82 452	631 760
Balanserat resultat	-7 797 532	-493 559	-82 452	-8 373 543
Årets resultat	-493 559	493 559	-872 995	-872 995
Eget kapital	19 762 095	0	-872 995	18 889 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 373 543
Årets resultat	-872 995
Totalt	-9 246 539
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Att från yttre fond i anspråk ta	-567 043
Balanseras i ny räkning	-8 679 496
	-9 246 539

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 262 365	1 115 343
Övriga rörelseintäkter	3	8 029	9 803
Summa rörelseintäkter		1 270 394	1 125 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 294 781	-828 566
Övriga externa kostnader	9	-183 248	-134 525
Personalkostnader	10	-58 796	-127 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 612	-462 612
Summa rörelsekostnader		-1 999 437	-1 553 506
RÖRELSERESULTAT		-729 043	-428 360
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 656	1 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-154 608	-67 024
Summa finansiella poster		-143 952	-65 199
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-872 995	-493 559
ÅRETS RESULTAT		-872 995	-493 559

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	27 296 356	27 758 968
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 296 356	27 758 968
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 296 356	27 758 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 803	10 738
Övriga fordringar	14	769 772	1 199 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 260	65 059
Summa kortfristiga fordringar		850 835	1 275 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		850 835	1 275 188
SUMMA TILLGÅNGAR		28 147 191	29 034 157

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 503 878	27 503 878
Fond för yttre underhåll		631 760	549 308
Summa bundet eget kapital		28 135 638	28 053 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 373 543	-7 797 532
Årets resultat		-872 995	-493 559
Summa fritt eget kapital		-9 246 539	-8 291 091
SUMMA EGET KAPITAL		18 889 099	19 762 095
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 804 496	8 804 496
Leverantörsskulder		57 401	33 611
Skatteskulder		133 760	128 390
Övriga kortfristiga skulder		28 298	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	234 137	305 565
Summa kortfristiga skulder		9 258 092	9 272 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 147 191	29 034 157

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-729 043	-428 360
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	462 612	462 612
	-266 431	34 252
Erhållen ränta	10 656	1 825
Erlagd ränta	-146 690	-67 023
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-402 465	-30 946
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 368	-53 466
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 888	52 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-480 721	-31 422
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-480 721	-31 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 135 723	1 167 146
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	655 002	1 135 723

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.

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Övriga fordringars klientmedelskonto är hanterade som likvida medel i ingående - och utgående saldo i kassaflödesanalysen

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	952 104	827 880
Hysesintäkter, bostäder	150 280	144 786
Hysesintäkter, lokaler	90 600	88 800
Hysesintäkter, p-platser	21 950	20 590
Övriga intäkter	47 431	33 287
Summa	1 262 365	1 115 343

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	3
Elprisstöd	6 830	0
Övriga intäkter	1 200	0
Övriga rörelseintäkter	0	9 800
Summa	8 029	9 803

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	38 432	36 845
Besiktning och service	35 984	12 347
Städning	45 000	45 000
Trädgårdsarbete	283	237
Övrigt	5 500	0
Summa	125 199	94 429

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	23 813	214 672
Reparationer hissar	0	8 400
Bostäder	4 738	0
Tvättstuga	13 226	2 548
Dörrar och lås/porttele	889	1 145
Ventilation	2 275	0
El	4 833	0
Hissar	21 535	0
Tak	14 743	0
Fönster	0	12 974
Summa	86 052	239 739

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	0	55 713
Värme	298 750	0
Ventilation	259 543	0
Fasader	8 750	0
Summa	567 043	55 713

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	46 112	40 270
Uppvärmning	239 907	201 509
Vatten	80 027	54 377
Sophämtning	30 581	25 067
Summa	396 627	321 223

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 560	41 129
Kabel-TV	12 020	10 853
Fastighetsskatt	68 280	65 480
Summa	119 860	117 462

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	9 589	0
Övriga förvaltningskostnader	24 839	51 261
Juridiska kostnader	6 125	0
Revisionsarvoden	27 500	22 500
Ekonomisk förvaltning	64 196	60 764
Konsultkostnader	51 000	0
Summa	183 248	134 525

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	51 600	100 000
Sociala avgifter	7 196	27 803
Summa	58 796	127 803

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153 868	66 405
Övriga räntekostnader	740	619
Summa	154 608	67 024

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 323 592	35 323 592
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 323 592	35 323 592
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 564 624	-7 102 012
Årets avskrivning	-462 612	-462 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 027 236	-7 564 624
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 296 356	27 758 968
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 066 575</i>	<i>10 066 575</i>
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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 125	94 125
Utgående anskaffningsvärde	94 125	94 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-94 125	-94 125
Utgående avskrivning	-94 125	-94 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	65 924	63 668
Övriga kortfristiga fordringar	48 846	0
Nabo Klientmedelskonto	273 527	196 898
Borgo	381 475	938 825
Summa	769 772	1 199 391

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 571	14 640
Fastighetsskötsel	9 880	9 608
El	0	2 935
Försäkringspremier	15 694	17 587
Kabel-TV	3 200	2 996
Förvaltning	17 915	17 293
Summa	63 260	65 059

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-05-28	4,64 %	3 902 248	3 902 248
SEB	2024-12-28	4,54 %	4 902 248	4 902 248
Summa			8 804 496	8 804 496
Varav kortfristig del			8 804 496	8 804 496

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 804 496 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 350	134 944
El	3 424	0
Uppvärmning	37 070	31 450
Vatten	12 130	10 078
Utgiftsräntor	10 592	2 674
Förutbetalda avgifter/hyror	139 571	103 919
Beräknat revisionsarvode	25 000	22 500
Summa	234 137	305 565

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

13 033 500

2022-12-31

13 033 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari 2024 höjdes medlemsavgiften med 45% som en konsekvens av omförhandlingar av befintligt lån. Föreningens räntekostnader har ökat under 2023 och styrelsen förväntar sig fortsatt höga räntekostnader under året. Under januari blev en hyresrätt i fastigheten vakant och styrelsen beslutade att upplåta hyresrätten till försäljning med syfte att minska föreningens skuldsättning. Försäljningen förväntas färdigställas under det första kvartalet 2024.

Underskrifter

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

Stockholm

Nils-Håkan Peter Wiklund Wandrup
Ordförande

Karin Poulsen
Styrelseledamot

Johannes Müllner
Styrelseledamot

Linn Wiklund Wandrup
Styrelseledamot

Wilhelm Sven Johan Sjöberg
Styrelseledamot

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

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

This documents contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

Karin Poulsen

e2d19231-3c61-435a-af15-20d46c092de8 - 2024-04-12 16:11:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 372786dc-04eb-43e2-9001-286283ae3f73 - SE

Nils-Håkan Peter Wandrup

119788a1-a94f-48c9-9ad3-ae1edf7f77fc - 2024-04-12 16:18:14 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f710846c-0264-4223-aef5-5da3b7f06312 - SE

Wilhelm Sven Johan Sjöberg

bd1a606d-012d-4bed-b0c5-bb75ef2fc5ea - 2024-04-15 18:03:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0b7ad915-987b-48f8-a710-c337bf9c8fc3 - SE

JOHANNES MÜLLNER

9327a978-f493-49b2-8481-483ba551eb6b - 2024-04-18 14:19:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1d430f84-0865-49e4-bd1c-1a7d802183bc - SE

LINN WIKLUND WANDRUP

b79749be-90b6-4678-ac4a-7735b79764cb - 2024-04-19 10:40:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 781ea008-5cf0-4b27-8eac-172b26922e3b - SE

STEFAN ADEBAHR

c2a86bf1-bfb7-45a3-ac48-79eb3f83afe5 - 2024-04-19 15:50:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1e9b48fe-28a6-4570-a6ff-ccef7fe9d860 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 2023 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 den 2024-04-19

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor