



# Årsredovisning 2023



## Bostadsrättsföreningen Kerstins Gård

Org nr 769637-5646

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kerstins Gård, med säte i Partille kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Kerstins Gård i Partille kommun, bildades den 25 april 2019 och registrerades hos Bolagsverket den 27 maj 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 maj 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Öjersjö 4:179 i Partille kommun.

Föreningen tecknade entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 30 november 2021 för uppförande av föreningens hus.

Föreningen består av 76 bostadsrätter i fyra flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 844 kvm.

Inflyttning i fastigheten har skett under perioden februari till juni 2023.

Föreningen har 62 egna öppna parkeringsplatser, två handikapplatser samt tio gästparkeringar på samfällighetens mark.

#### Lägenhetsfördelning;

4 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
12 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 27 juni 2023.

Garantitiden är fem år ”men är jämkad enligt överenskommelse” och löper fram till den 1 april 2028.

Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

### Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Kerstins Gårds fastighet Öjersjö 4:179 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB gällande teknisk förvaltning och med Låsinvest Svenska AB gällande jouravtal

### Gemensamhetsanläggning

Till fastigheten hör GA:183 som förvaltas av Helgas Väg SFF avseende parkering, gångväg, lekplats och dagvattenanläggning m m. Andelstal är 76/97.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Larsson	Ordförande
	Inger Holmberg	
	Christina Äng	
	Helena Sténhoff	
	Oskar Lindqvist	
Suppleanter	Hravn Forsne	
	Albin Andersson van Stam	
	Patrik Hansson	
	Tahereh Hosseini Malayeri	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (sju) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Andreas Toom
	Frida Bergenholtz
Suppleant	Andreas Antefelt

### Revisorer

Per Gillmert och Erik Modin verksamma på Förenade Revisorer, med Per Gillmert som huvudansvarig.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp (52 500 kr för 2023) exklusive sociala avgifter, från ordinarie stämma 2023 till ordinarie stämma 2024. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

### Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 21 februari 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 22 februari 2022.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 30 september 2023. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

### Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	346 945 000	Insatser	203 865 012
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	67 954 988
		Fastighetslån	<u>75 175 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>346 995 000</u>	S:a finansiering	346 995 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 346 995 000 kr, varav mark ingår med 107 126 000 kr.

I oktober togs beslut om att höja månadsavgifterna (exkl el och vatten) med 40 % from den 1 december 2023. Låneräntorna i den ekonomiska planen uppgick till i genomsnitt ca 2,6 % medans slutplaceringsräntorna i genomsnitt blev ca 4,74%.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	101	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	24	99
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-2</u>	<u>-2</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	123	101

Under året har 18 (11) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 308
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-421
Soliditet (%)	78,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	850
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 835
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 835
Sparande per kvm (kr/kvm)	30
Räntekänslighet (%)*	17,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	47
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,5

År 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 oktober till den 31 december.

\*Beräknat utifrån 12 månaders årsavgifter.

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas ut av föreningen enligt BFN 2023:1.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Beräknade avgifter för mediapaket, varmvatten och hushållsel ingår i totala årsavgifter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)  
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

#### Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

#### **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 859 500	0	0	0	5 859 500
Ökning av insatskapital	265 960 500				265 960 500
Omföring upplåtelseavgifter	-67 954 988	67 954 988			0
Enligt slutreglering			84 445		84 445
Årets resultat				-421 461	-421 461
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>203 865 012</b>	<b>67 954 988</b>	<b>84 445</b>	<b>-421 461</b>	<b>271 482 984</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-421 461
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	44 000
i ny räkning överföres	-465 461
	<b>-421 461</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 308 257	0
Övriga rörelseintäkter		324 622	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 632 879</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-537 072	0
Övriga externa kostnader	4	-41 173	0
Personalkostnader	5	-17 246	0
Avskrivningar	6	-599 548	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 195 039</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>437 840</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 173	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-861 474	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-859 301</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-421 461</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-421 461</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 oktober till den 31 december.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	346 345 452	0
Pågående nyanläggningar	7	0	76 874 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>346 345 452</b>	<b>76 874 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>346 345 452</b>	<b>76 874 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenören	8	34 536	108 623 981
Övriga fordringar	9	952 715	819 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	284 624	19 938
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 271 875</b>	<b>109 463 393</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		79	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>79</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 271 954</b>	<b>109 463 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>347 617 406</b>	<b>186 337 393</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		271 820 000	5 859 500
Fond för yttre underhåll		84 445	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>271 904 445</b>	<b>5 859 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-421 461	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-421 461</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>271 482 984</b>	<b>5 859 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	49 800 615	180 457 955
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 800 615</b>	<b>180 457 955</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 205 240	0
Leverantörsskulder		235 977	19 938
Övriga skulder	12	40 306	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	852 284	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 333 807</b>	<b>19 938</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>347 617 406</b>	<b>186 337 393</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-421 461	0
Justeringar för avskrivningar		599 548	0
Förändring av avsättningar		84 445	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>262 532</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		1 124 727	-5 628 972
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		1 108 707	16 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 495 966</b>	<b>-5 612 922</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-162 945 000	-68 124 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-162 945 000</b>	<b>-68 124 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av medlemsinsatser		265 960 500	1 659 500
Förändring av låneskulder		-105 452 100	68 707 955
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>160 508 400</b>	<b>70 367 455</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>59 366</b>	<b>-3 369 467</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		819 474	4 188 941
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>878 840</b>	<b>819 474</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början den 1 oktober 2023.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 073 883	0
Parkering	59 162	0
Mediapaket	37 888	0
Elavgifter	111 952	0
Vattenavgifter	18 701	0
Avgift andrahandsupplåtelse	6 125	0
Övriga intäkter	546	0
	<b>1 308 257</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	42 821	0
Trädgårdsskötsel	13 345	0
Städkostnader	15 756	0
Snöröjning/sandning	34 519	0
Serviceavtal	281	0
Portar	747	0
Gemensamhetsanläggningar	36 678	0
Reparationer	1 181	0
Fastighetsel	236 649	0
Vatten och avlopp	36 440	0
Avfallshantering	60 840	0
Försäkringskostnader	13 760	0
Mediapaket	43 060	0
Förbrukningsinventarier	995	0
	<b>537 072</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	19 938	0
Teknisk förvaltning	3 859	0
Övriga poster	17 376	0
	<b>41 173</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	13 125	0
Sociala avgifter	4 121	0
	<b>17 246</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Omklassificeringar	239 819 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>239 819 000</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-599 548	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-599 548</b>	<b>0</b>
Ingående värde mark	0	0
Omklassificeringar	107 126 000	0
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>107 126 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>346 345 452</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader	48 160 000	0
Taxeringsvärden mark	32 000 000	0
	<b>80 160 000</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 874 000	8 750 000
Delbetalning entreprenad	162 945 000	68 124 000
Omklassificeringar	-239 819 000	0
	<b>0</b>	<b>76 874 000</b>

### Not 8 Fordringar hos entreprenören

	2023-12-31	2022-12-31
Köp av fastigheten Öjersjö 4:17 i Partille enligt avtal	0	107 126 000
Övriga fordringar	34 536	1 497 981
	<b>34 536</b>	<b>108 623 981</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	0
Andra kortfristiga fordringar	73 953	0
Avräkningskonto förvaltare	878 761	819 474
	<b>952 715</b>	<b>819 474</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	20 563	19 938
Fastighetsförsäkring	18 347	0
Medlemsavgifter	7 000	0
Mediapaket	39 086	0
Förvaltningsavtal	68 975	0
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	130 653	0
	<b>284 624</b>	<b>19 938</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Byggnadskreditiv			0	180 457 955
Stadshypotek	4,85	2024-03-06	24 751 932	0
Stadshypotek	4,70	2025-09-01	24 751 932	0
Stadshypotek	4,53	2026-09-01	25 501 991	0
			<b>75 005 855</b>	<b>180 457 955</b>
Kortfristig del av lån			-25 205 240	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 24 751 932 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 676 580 kr varav 223 272 kr ingår i lån som förfaller.

## Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	37 126	0
Övriga skulder	3 180	0
	<b>40 306</b>	<b>0</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	80 031	0
Styrelsearvoden	57 994	0
Sociala avgifter	18 220	0
Fastighetsel	175 681	0
Snöröjning	21 538	0
Övriga upplupna kostnader	10 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	488 820	0
	<b>852 284</b>	<b>0</b>

## Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	75 175 000	0
	<b>75 175 000</b>	<b>0</b>

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jan Larsson  
Ordförande

Inger Holmberg

Christina Äng

Helena Sténhoff

Oskar Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Kerstins\_Gård.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-13 10:30:22

Dokumentet är undertecknat av:

 CHRISTINA ÄNG (19570220XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 14:08:11
 Helene Ulrika Sténhoff (19670726XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 13:47:00
 INGER HOLMBERG (19571018XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 13:48:44
 JAN LARSSON (19560624XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 10:34:35
 Per Erik Gillmert (19580524XXXX) Revisor	2024-04-13 10:30:22
 OSKAR LINDQVIST (19960126XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 20:55:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Kerstins\_Gård.pdf (405261 byte)

4487A97BF53AD43B86F20555E5318106BC8BB415E782425630AEA1972C469754ABDAAC0BC21E864EF37A  
47261BE696ABA9A8550338560055AD0650C0EBBDF9E

<https://esign.summera.support/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kerstins Gård  
Org.nr. 769637-5646

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kerstins Gård för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens 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 misstag.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kerstins Gård för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

### **Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-13 10:34:04

Dokumentet är undertecknat av:

 Per Erik Gillmert (19580524XXXX) Revisor

2024-04-13 10:34:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (38182 byte)

A452629964D96A0170C1EE6974B37AFC1C0A024A91D1073D2E63A5054833FEEE2BE93F2FA65D07CC96E3  
7753E88199C19862F7D92E563B2C051DA56459F6E788

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support