



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonilotten

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonilotten 5	2021	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 918 kvm. Byggnadernas totalyta är 2918 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adam Kurt Niclas Egerlid	Ordförande
Lars Staffan Wigge Olsson	Avtalsansvarig
Niklas Peter Dawidsson	Kassör
Solveig Maria Barthelson	Sekreterare
Andreas Per Gunnar Kihlberg	Styrelseledamot
Björn Fhager	Suppleant
Malin Lejerskog	Suppleant
Mathias Carlén	Suppleant

Valberedning

Simon Karlsson, Sara Hammar

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Torbjörn Larsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	Egeryds
Trädgårdsskötsel	Trädgårdstjänst
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Örebro Kolonilotten ga:2, med en andel på 14%.

Samfälligheten förvaltar cV-gatan där vi bekostar drift, skötsel och underhåll. Största delen (73 %) innehas av Brf Slussporten som har en parkering. Resterande del (13%) av kommande Brf Fabriken där byggnaden är under uppförande..

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen Brf Kolonilotten bildades 1 mars 2023. Under året har styrelsen har följt upp diverse garantiärenden som med Obos där några återstår att följa upp. Vi har ordnat med bevakningsanordning för gräsmattan inklusive schema, skyfflar och sopborstar till miljörum och flerbostadshus, kompostpåsehållare och skyltning av privat väg vid förskolan, flerbostadshuset och infarten CV-gatan. Vi gjorde gemensam upphandling på markiser där medlemmar själv har fått beställa utifrån önskad utformning och fastställd färg. Sociala aktiviteter har varit två grannträffar varav den första med gemensam grillning och en andra där var och en tog med sig eget fika.

Vi ordnade så att radhusägare kunde välja att säkra ned sitt elabonnemanget från 20 till 16 A för lägre fast kostnad, där 9 av 16 valde att säkra ned. Vi har upphandlat och installerat laddstolpar till radhusen vilket betalades av de enskilda radhusägarna med grönt avdrag med 50 % på priset. Samtliga radhusägare tackade ja. Vi har även gjort upphandling på solceller för enskilda radhusägare. De som vill kan teckna avtal under 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 april 2023 höjde vi avgiften med 3,46 % . Från och med 1 september ska de som hyr parkering i flerbostadshuset betala 200 kr i månaden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Vi anlitar Egeryds fastighetsförvaltning för teknisk förvaltning och snöröjning sedan juni 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 789 301	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-211 773	-	-	-
Soliditet (%)	73	73	5	1
Yttre fond	127 484	-	-	-
Taxeringsvärde	90 200 000	28 200 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt. Avser endast del av år, eftersom avräkning skedde 230228.	704	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 344	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	12 344	12 431	-	-
Sparande per kvm totalyta	160	0	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	75	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	-	-	-
Räntekänslighet (%), beräknad på utfall 2023 som inte avser helår på grund av avräkning.	17,5	-	-	-

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 el, vatten och värme (totalt 64 509 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	98 730 000	-	-	98 730 000
Fond, yttre underhåll	0	-	127 484	127 484
Balanserat resultat	0	0	-85 000	-85 000
Årets resultat	0	0	-211 773	-211 773
Eget kapital	98 730 000	0	-169 289	98 560 711

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-211 773
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 000
Totalt	-296 773

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-296 773

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	1 789 301	0
Övriga rörelseintäkter	3	368 341	0
Summa rörelseintäkter		2 157 642	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-712 197	0
Övriga externa kostnader	8	-59 153	0
Personalkostnader	9	-22 304	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-677 430	0
Summa rörelsekostnader		-1 471 083	0
RÖRELSERESULTAT		686 559	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 875	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-906 207	0
Summa finansiella poster		-898 332	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-211 773	0
ÅRETS RESULTAT		-211 773	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	134 252 570	37 380 000
Pågående projekt	12	0	92 672 501
Summa materiella anläggningstillgångar		134 252 570	130 052 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 252 570	130 052 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 856	20 540
Övriga fordringar	13	884 390	5 313 815
Summa kortfristiga fordringar		897 246	5 334 355
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		897 246	5 334 355
SUMMA TILLGÅNGAR		135 149 816	135 386 856

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 730 000	98 730 000
Fond för yttre underhåll		127 484	0
Summa bundet eget kapital		98 857 484	98 730 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-85 000	0
Årets resultat		-211 773	0
Summa fritt eget kapital		-296 773	0
SUMMA EGET KAPITAL		98 560 711	98 730 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 897 731	11 813 263
Summa långfristiga skulder		11 897 731	11 813 263
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 048 865	24 386 737
Leverantörsskulder		135 992	26 774
Skatteskulder		112 800	112 800
Övriga kortfristiga skulder		10 054	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	383 663	317 282
Summa kortfristiga skulder		24 691 374	24 843 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 149 816	135 386 856

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	686 559	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	677 430	0
	1 363 989	0
Erhållen ränta	7 875	0
Erlagd ränta	-893 046	125 433
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	478 818	125 433
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 753 599	-2 805 840
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	172 492	251 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 404 908	-2 428 984
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 877 499	-70 392 167
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-18 631
Avyttring av finansiella tillgångar	0	18 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 877 499	-70 392 167
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	42 484	95 630 000
Upptagna lån	0	36 200 000
Amortering av lån	-253 404	-59 660 334
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-210 920	72 169 666
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 683 511	-651 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 437 661	3 089 147
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	754 151	2 437 661

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonilotten 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 844 915	0
Årsavgifter - avsägelser	-290 134	0
Hysesintäkter p-plats	7 200	0
Bredband	69 020	0
Vatten	33 020	0
Kallvatten, moms	7 680	0
Varmvatten, moms	10 416	0
El	21 564	0
El, moms	31 140	0
Elintäkter laddstolpe	4 965	0
Uppvärmning	17 448	0
Uppvärmning, moms	15 273	0
Pantsättningsavgift	1 575	0
Överlåtelseavgift	3 939	0
Vidarefakturerade kostnader	1 623	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	9 650	0
Öres- och kronutjämning	6	0
Summa	1 789 301	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	1 050	0
Övriga intäkter	367 291	0
Summa	368 341	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	18 882	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 482	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	66 252	0
Städning enligt avtal	2 156	0
Sophantering	268	0
Snöröjning/sandning	144 315	0
Serviceavtal	11 023	0
Förbrukningsmaterial	2 852	0
Summa	251 230	0

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Värmeanläggning/undercentral	2 338	0
Elinstallationer	8 528	0
Hissar	9 651	0
Summa	20 516	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	154 576	0
Vatten	63 086	0
Sophämtning/renhållning	63 668	0
Summa	281 330	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	68 561	0
Bredband	90 560	0
Summa	159 121	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 315	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Styrelseomkostnader	1 200	0
Fritids och trivselkostnader	1 964	0
Föreningskostnader	3 623	0
Förvaltningsarvode enl avtal	39 205	0
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	3 794	0
Konsultkostnader	1 750	0
Summa	59 153	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	17 500	0
Arbetsgivaravgifter	4 804	0
Summa	22 304	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	905 908	0
Dröjsmålsränta	299	0
Summa	906 207	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 380 000	0
Avgår enligt RedU9	0	20 161 369
Årets inköp	0	17 218 631
Omklassificerat från pågående projekt	97 550 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 930 000	37 380 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-677 430	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-677 430	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 252 570	37 380 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 380 000</i>	<i>37 380 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
Summa	90 200 000	28 200 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	92 672 501	59 660 334
Anskaffningar under året	4 877 499	33 012 167
Omklassificerat till byggnad	-97 550 000	0
Vid årets slut	0	92 672 501

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	114 834	80 081
Momsavräkning	1 543	0
Avräkning byggare	10 116	2 796 073
Övriga kortfristiga fordringar	3 746	0
Transaktionskonto	365 229	2 437 661
Borgo räntekonto	388 922	0
Summa	884 390	5 313 815

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-29	4,85 %	11 982 198	12 066 666
Handelsbanken	2024-03-01	4,85 %	11 982 199	12 066 667
Handelsbanken	2025-12-01	4,18 %	11 982 199	12 066 667
Summa			35 946 596	36 200 000
Varav kortfristig del			24 048 865	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 679 576 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	55 381	0
Uppl kostn räntor	138 594	125 433
Förutbet hyror/avgifter	189 688	191 849
Summa	383 663	317 282

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 200 000	36 200 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 20 % från och med 1 januari 2024 pga höjda räntor.

Underskrifter

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

Adam Kurt Niclas Egerlid
Ordförande

Andreas Per Gunnar Kihlberg
Styrelseledamot

Björn Fhager
Suppleant

Lars Staffan Wigge Olsson
Avtalsansvarig

Malin Lejerskog
Suppleant

Mathias Carlén
Suppleant

Niklas Peter Dawidsson
Kassör

Solveig Maria Barthelson
Sekreterare

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

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 12:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 02.05.2024 10:40

DOCUMENT ID:

SyqtbRIG0

ENVELOPE ID:

SJxKF-ALGO-SyqtbRIG0

DOCUMENT NAME:

Brf Kolonilotten, 769638-3202 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Peter Dawidsson niklas.dawidsson@hotmail.se	Signed Authenticated	02.05.2024 10:57 02.05.2024 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/23) IP: 83.191.98.139
2. Andreas Per Gunnar Kihlberg andreas.kihlberg@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 11:09 02.05.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/12) IP: 195.198.92.196
3. Adam Kurt Niclas Egerlid adam.egerlid@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 12:14 02.05.2024 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/18) IP: 94.191.153.122
4. Lars Staffan Wigge Olsson Brolsons@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 15:57 02.05.2024 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/15) IP: 81.233.235.57
5. Solweig Maria Barthelson Barthelson58@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 16:01 02.05.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/14) IP: 2.249.115.61
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	03.05.2024 12:15 03.05.2024 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolonilotten, org. nr 769638-3202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonilotten för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolonilotten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 12:09

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 02.05.2024 10:40

DOCUMENT ID:

H1m5t-AeGA

ENVELOPE ID:

S1fytbCgGA-H1m5t-AeGA

DOCUMENT NAME:

Kolonilotten Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	 Signed	03.05.2024 12:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17)
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	03.05.2024 12:08	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed