

Årsredovisning 2023

Brf Karlsön

769616-7928



Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlsön

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-06-08.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Hävringe 2 på adressen Karlsövägen 1 i Johanneshov. Tomträtten gäller till 2027.10.31. Föreningen kommer bli meddelade av Stockholm stad om att det är dags att omförhandla tomträttsavtalet 15 månader innan utgången datum.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 814 kvm. Lokalyta är 313 kvm och totalyta 4 127 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Mikael Karlsson	Ordförande
Berit Dahlström	Styrelseledamot
Eric Tornblad	Styrelseledamot
Lolo Anne-Louise Hultsten Sandberg	Styrelseledamot
Ulrika Hahne	Styrelseledamot
Ari Punkki	Suppleant
Niko Kushta	Suppleant

Valberedning

Rolf Ingemarsson och Pär Sandberg

Firmateckning

Två av styrelseledamöterna i förening

Revisorer

Anna Margareta Elisabet Kleberg Auktoriserad Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-16. Beslut om installation om IMD och solceller.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2023 till 2036

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av elbilladdstationer
Utbyte av dörrstängare och lås källargångar
Installation av IMD (gemensamhetsel)
Utökad sopsortering
Utbyte av armaturer allmänna utrymmen till LED-belysning
Byte av filter radiatorer
Föryngringsbeskäring buskar runt fasaderna
Hjärtstatare installerad
- 2022** ● Installation av kollektivt bredband
Iordningställande av verkstad
Godkänd OVK genomförd
Ny blomlåda Söderarmsvägen
Byte av ribbor i insynsskydd uteplatser
Påbyggnad av grind till innergården
- 2021** ● Installation av regnskydd pergola
Optimering av energiförbrukning
Utbyte av trädgårdsmöbler
Installation av cykelställ i cykelförråd

Planerade underhåll

- 2024** ● Produktionssättning av solceller
Slutförande av värmeoptimering och framtagande av ny energideklaration
Radonmätning genomförd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO AB
Teknisk förvaltning Åkerlunds Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgiften gjordes under 2023.

Flera investeringar har gjorts för att minska föreningens klimatavtryck. Dessa har satt ett visst negativt avtryck i föreningens resultat.

- Installation av solceller
- Installation av IMD (gemensamhetsel)
- Utbyte av armaturer till LED
- Utökad sopsortering

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 488 811	3 439 666	3 422 769	3 415 323
Resultat efter fin. poster	-1 061 143	-627 620	-949 818	-655 566
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	1 097 924	740 228	625 416	442 532
Taxeringsvärde	119 232 000	119 232 000	92 664 000	92 664 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	820	820	820
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	90,1	91,3	91,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 658	7 710	7 762	7 795
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 077	6 705	6 750	6 779
Sparande per kvm totalyta, kr	76	170	118	164
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	46	28	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	114	119	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	21	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	214	181	167	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	0,96	1,12	1,33
Räntekänslighet (%)	9,27	9,40	9,47	9,51

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 (totalt 24 726 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

Vi har under året genomfört en rad investeringar som varit kostsamma och som vi inte tagit höjd för i den ursprungliga budgeten. Dessa investeringar (byte av samtliga armaturer, installation av IMD, installation av laddstolpar och installation av solceller) hoppas vi på kan få ner föreningens energiförbrukning och därmed minska föreningens utgifter på en av våra absolut största poster. Utöver detta så har priserna ökat på bred front vad gäller el, vatten, sophantering och räntor på föreningens lån. Dessa ökningarna hade vi inte fullt ut räknat med i november 2022 när vi satte budget för 2023. Nu har vi justerat avgiften samt hyra av gästlägenhet/parkering inför 2024 och vi ser inga stora projekt i sikte så om inget oväntat sker så bör nästa års resultat se annorlunda ut till vår fördel.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	105 238 000	-	-	105 238 000
Fond, yttre underhåll	740 228	-	357 696	1 097 924
Balanserat resultat	-7 453 581	-627 620	-357 696	-8 438 897
Årets resultat	-627 620	627 620	-1 061 143	-1 061 143
Eget kapital	97 897 027	0	-1 061 143	96 835 884

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 438 897
Årets resultat	-1 061 143
Totalt	-9 500 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	357 696
Balanseras i ny räkning	-9 857 736
	-9 500 040

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	3 488 811	3 439 666
Övriga rörelseintäkter	3	30 235	30 039
Summa rörelseintäkter		3 519 046	3 469 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 346 539	-2 161 014
Övriga externa kostnader	8	-241 516	-195 280
Personalkostnader	9	-113 271	-94 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 375 860	-1 371 900
Summa rörelsekostnader		-4 077 186	-3 822 276
RÖRELSERESULTAT		-558 140	-352 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 753	9 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-558 756	-284 301
Summa finansiella poster		-503 003	-275 049
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 061 143	-627 620
ÅRETS RESULTAT		-1 061 143	-627 620

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	121 972 518	123 110 837
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt		1 389 771	30 750
Summa materiella anläggningstillgångar		123 362 289	123 141 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 362 289	123 141 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 958	-3 769
Övriga fordringar	13	2 281 660	2 349 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	181 981	152 229
Summa kortfristiga fordringar		2 480 599	2 497 511
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 183 411	2 644 838
Summa kassa och bank		1 183 411	2 644 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 664 010	5 142 350
SUMMA TILLGÅNGAR		127 026 299	128 283 937

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 238 000	105 238 000
Fond för yttre underhåll		1 097 924	740 228
Summa bundet eget kapital		106 335 924	105 978 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 438 897	-7 453 581
Årets resultat		-1 061 143	-627 620
Summa fritt eget kapital		-9 500 040	-8 081 201
SUMMA EGET KAPITAL		96 835 884	97 897 027
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 293 667	19 487 333
Summa långfristiga skulder		9 293 667	19 487 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 912 333	9 918 667
Leverantörsskulder		212 716	293 220
Skatteskulder		224 904	221 684
Övriga kortfristiga skulder		9 687	10 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	537 108	455 872
Summa kortfristiga skulder		20 896 748	10 899 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 026 299	128 283 937

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-558 140	-352 571
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 375 860	1 371 900
	817 720	1 019 329
Erhållen ränta	55 753	9 252
Erlagd ränta	-529 690	-283 941
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	343 783	744 640
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 592	-125 944
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 561	38 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 631	656 881
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 596 562	-30 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 596 562	-30 750
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 580 931	426 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 881 034	4 454 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 300 103	4 881 034

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlsön har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

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	3 127 116	3 127 116
Hysesintäkter, p-platser	273 600	272 898
El	24 737	0
Övriga intäkter	63 358	39 652
Summa	3 488 811	3 439 666

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Elprisstöd	29 908	0
Övriga intäkter	0	-60
Försäkringsersättning	0	30 101
Övriga rörelseintäkter	329	0
Summa	30 235	30 039

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	171 061	62 671
Städning	134 873	129 797
Besiktning och service	40 222	8 244
Trädgårdsarbete	19 968	40 869
Övrigt	81 247	46 056
Snöskottning	55 463	111 369
Summa	502 834	399 006

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	380	140 598
Reparationer hissar	18 194	79 110
Bostäder	12 588	269
Tvättstuga	6 631	0
Trapphus/port/entr	102 401	0
Källarutrymmen	2 163	0
Soprum/miljöanläggning	1 044	0
Dörrar och lås/porttele	108 973	0
Övriga gemensamma utrymmen	104 675	0
Ventilation	3 763	44 375
El	16 144	0
Tak	0	34 500
Staket/grind/terrass	0	111 000
Gård/markytor	17 429	0
Summa	394 385	409 852

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	203 913	200 620
Uppvärmning	564 371	501 775
Vatten	114 229	92 789
Sophämtning	99 310	146 581
Summa	981 823	941 765

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 379	34 290
Tomträttsavgifter	231 000	231 000
Kabel-TV	18 648	16 836
Bredband	66 988	17 843
Fastighetsskatt	114 482	110 422
Summa	467 497	410 391

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	41 890	22 428
Övriga förvaltningskostnader	64 319	53 412
Revisionsarvoden	42 000	38 104
Ekonomisk förvaltning	85 932	81 336
Konsultkostnader	7 375	0
Summa	241 516	195 280

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	86 998	73 000
Sociala avgifter	26 273	21 082
Summa	113 271	94 082

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	558 124	283 124
Övriga räntekostnader	632	1 177
Summa	558 756	284 301

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 190 000	137 190 000
Årets inköp	237 541	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 427 541	137 190 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 079 163	-12 707 263
Årets avskrivning	-1 375 860	-1 371 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 455 023	-14 079 163
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	121 972 518	123 110 837
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 232 000	84 232 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
Summa	119 232 000	119 232 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 262	68 262
Utgående anskaffningsvärde	68 262	68 262
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-68 262	-68 262
Utgående avskrivning	-68 262	-68 262
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Avräkn skatter o avgifter	252	111 698
Momsfordran	160 904	0
Övriga kortfristiga fordringar	3 813	0
Nabo Klientmedelskonto	1 049 886	1 184 047
Borgo	1 066 805	1 052 149
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	1 158
Summa	2 281 660	2 349 051

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 035	25 689
Försäkringspremier	28 433	26 125
Kabel-TV	4 963	4 648
Tomträtt	57 750	57 750
Bredband	16 484	16 534
Förvaltning	22 316	21 483
Summa	181 981	152 229

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	0,83 %	10 093 666	10 193 666
Stadshypotek	2024-03-01	5,05 %	9 718 667	9 718 667
Stadshypotek	2025-09-30	0,98 %	9 393 667	9 493 667
Summa			29 206 000	29 406 000
Varav kortfristig del			19 912 333	9 918 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 206 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 820	13 662
El	46 048	28 663
Uppvärmning	90 276	75 684
Utgiftsräntor	39 536	10 470
Vatten	19 083	17 194
Förutbetalda avgifter/hyror	313 772	284 199
Beräknat revisionsarvode	25 573	26 000
Summa	537 108	455 872

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 156 000	32 156 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Mikael Karlsson
Ordförande

Berit Dahlström
Styrelseledamot

Eric Tornblad
Styrelseledamot

Lolo Anne-Louise Hultsten Sandberg
Styrelseledamot

Ulrika Hahne
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Anna Margareta Elisabet Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 10:37

SENT BY OWNER:
Patric Sydorf • 15.05.2024 08:36

DOCUMENT ID:
S1gCW_CZX0

ENVELOPE ID:
B1CWdCW70-S1gCW_CZX0

DOCUMENT NAME:
Brf Karlsön, 769616-7928 - årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL KARLSSON mickebagis@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2024 08:40 15.05.2024 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/29) IP: 94.234.102.20
2. ERIC TORNBLAD Erictornblad@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2024 09:22 15.05.2024 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/30) IP: 176.10.137.10
3. Lolo Anne-Louise Hultsten Sandberg lolo.hultsten@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2024 12:55 15.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/01) IP: 158.174.22.105
4. ULRIKA HAHNE Ulrika.hahne@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2024 18:38 15.05.2024 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/19) IP: 94.191.137.178
5. Berit Elisabeth Dahlström bejjan.dahlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2024 19:15 15.05.2024 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/28) IP: 95.194.214.48
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	16.05.2024 10:37 16.05.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* 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 Karlsön
Org.nr. 769616-7928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlsön 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. 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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Karlsön 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 10:36

SENT BY OWNER:
Patric Sydorf • 15.05.2024 08:54

DOCUMENT ID:
rk6E30bX0

ENVELOPE ID:
rJoVnRb7R-rk6E30bX0

DOCUMENT NAME:
RB brf Karlsön 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	16.05.2024 10:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	16.05.2024 10:35	Low	IP: 217.119.170.26

* 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