

Årsredovisning 2024

Brf Kallsjön 22

769618-4204



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallsjön 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-26. Stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kallsjön22	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 1 925 kvm och 3 lokaler om 61 kvm. Byggnadernas totalyta är 1986 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Beckman	Ordförande
David Sandås	Styrelseledamot (Kassör)
Jakob Roos	Styrelseledamot (Tekniskt ansvarig)
Simon Pellijeff	Styrelseledamot (Fastighets ansvarig)
Gunnar Lillieborg	Suppleant
Charlotte Fredriksson	Suppleant

Valberedning

Alexandra Vetterlein

Firmateckning

Två medlemmar i styrelsen

Revisorer

Eva Christina Gotting Auktoriserad Revisor Gotting revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Uppgradering av batterianläggning för passersystem

2023 ● Asfalterat uppfarten till porten

2022 ● Fasadrenovering

Planerade underhåll

2023 - 2025 ● Ventilations arbete avslutas under våren 2025 l.o.m en godkänd OKV.

2024 - 2025 ● Underhåll och uppgradering av bombsäkert skydd i källaren

2025 ● Energieffektivisering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Driftia

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen ansvarar för fastighetens förvaltning, underhåll och långsiktiga utveckling. Detta inkluderar både den löpande skötseln av byggnader och gemensamma utrymmen samt strategiska investeringar för att säkerställa en hållbar och trygg boendemiljö. Styrelsen arbetar aktivt för att upprätthålla en stabil ekonomi och en god boendestandard för medlemmarna.

Under året har föreningen fortsatt sitt arbete med att förvalta fastigheten på ett kostnadseffektivt och ansvarsfullt sätt, med fokus på underhåll och förbättringsåtgärder som stärker föreningens långsiktiga värde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har en hyresjustering om 4 % genomförts för föreningens hyresrätter

Förändringar i avtal

Hyresjustering för uthyrning av takplats för telemast – Net4Mobility

Övriga uppgifter

Underhållsplan är under pågående arbete.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 031 694	1 931 422	1 839 294	1 805 561
Resultat efter fin. poster	-991 143	-921 132	-7 570 331	-1 323 542
Soliditet (%)	65	65	66	73
Yttre fond	271 686	137 968	79 758	361 293
Taxeringsvärde	91 879 000	91 879 000	91 879 000	53 172 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	924	878	844	826
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	83,2	84,0	83,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 522	8 616	8 710	7 383
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 848	7 935	8 022	6 799
Sparande per kvm totalyta, kr	-202	-195	-168	46
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	17	17	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	217	188	167	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	47	38	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	294	252	222	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	4,10	1,45	0,61
Räntekänslighet (%)	9,22	9,81	10,31	8,94

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust under räkenskapsåret 2024 beror främst på ökade räntekostnader, högre driftkostnader samt åtgärder kopplade till ventilation och kommande OVK. För att stärka ekonomin framåt arbetar styrelsen med att ta fram en långsiktig underhållsplan, se över fastighetens energiprestanda samt utvärdera möjligheten till avgiftsjustering. Dessa åtgärder syftar till att minska framtida kostnader och säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	35 200 306	-	-	35 200 306
Upplåtelseavgifter	11 685 445	-	-	11 685 445
Fond, yttre underhåll	137 968	-	133 718	271 686
Balanserat resultat	-15 691 362	-921 132	-133 718	-16 746 212
Årets resultat	-921 132	921 132	-991 143	-991 143
Eget kapital	30 411 225	0	-991 143	29 420 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-16 746 212
Årets resultat	-991 143
Totalt	-17 737 355
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	137 968
Att från yttre fond i anspråk ta	-48 160
Balanseras i ny räkning	-17 827 163
	-17 737 355

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 031 694	1 931 422
Övriga rörelseintäkter	3	-1	86
Summa rörelseintäkter		2 031 693	1 931 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 484 718	-1 434 666
Övriga externa kostnader	9	-158 252	-112 502
Personalkostnader	10	-152 443	-140 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-542 175	-529 764
Summa rörelsekostnader		-2 337 588	-2 216 994
RÖRELSERESULTAT		-305 895	-285 486
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 676	15 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-693 924	-651 246
Summa finansiella poster		-685 248	-635 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-991 143	-921 132
ÅRETS RESULTAT		-991 143	-921 132

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	44 871 045	45 413 220
Summa materiella anläggningstillgångar		44 871 045	45 413 220
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 871 045	45 413 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 331	19 392
Övriga fordringar	13	10 732	10 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	186 468	182 960
Summa kortfristiga fordringar		225 531	212 738
Kassa och bank			
Kassa och bank		502 391	1 139 708
Summa kassa och bank		502 391	1 139 708
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		727 922	1 352 447
SUMMA TILLGÅNGAR		45 598 968	46 765 667

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 885 751	46 885 751
Fond för yttre underhåll		271 686	137 968
Summa bundet eget kapital		47 157 437	47 023 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 746 212	-15 691 362
Årets resultat		-991 143	-921 132
Summa fritt eget kapital		-17 737 355	-16 612 494
SUMMA EGET KAPITAL		29 420 082	30 411 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	3 430 000
Summa långfristiga skulder		0	3 430 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 587 000	12 329 000
Leverantörsskulder		118 125	133 583
Skatteskulder		168 873	163 656
Övriga kortfristiga skulder		-1 472	-37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	306 360	298 240
Summa kortfristiga skulder		16 178 886	12 924 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 598 968	46 765 667

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-305 895	-285 486
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	542 175	529 764
	236 280	244 278
Erhållen ränta	8 676	15 600
Erlagd ränta	-697 060	-644 962
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-452 104	-385 084
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 793	-20 766
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-420	102 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-465 317	-303 352
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	7 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	7 250
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	7 899
Amortering av lån	-172 000	-179 899
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-172 000	-172 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-637 317	-468 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 139 708	1 607 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	502 391	1 139 708

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kallsjön 22 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, 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	2 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 609 236	1 528 326
Hysesintäkter, bostäder	152 912	146 775
Hysesintäkter, lokaler	165 627	154 560
Kabel-TV/Bredband	80 460	77 883
Övriga intäkter	23 459	23 878
Summa	2 031 694	1 931 422

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Övriga rörelseintäkter	0	86
Summa	-1	86

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	48 106	51 916
Städning	29 348	27 927
Besiktning och service	24 139	7 351
Trädgårdsarbete	1 806	1 727
Övrigt	23 905	137 538
Summa	127 304	226 459

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	25 355	60 165
Tvättstuga	0	2 163
Övriga gemensamma utrymmen	6 917	0
VA	9 093	0
Värme	3 038	0
El	27 735	0
Tak	0	7 250
Försäkringsärende/vattenskada	3 375	0
Summa	75 513	69 578

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	27 440	0
Balkonger	20 720	4 250
Summa	48 160	4 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	37 131	34 062
Uppvärmning	430 943	373 858
Vatten	116 006	92 817
Sophämtning	17 617	15 091
Summa	601 697	515 828

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	79 124	69 452
Tomträttsavgälder	348 100	348 100
Kabel-TV	15 620	14 664
Bredband	103 800	103 800
Bredband/Kabeltv	0	-938
Fastighetsskatt	85 400	83 473
Summa	632 044	618 551

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Programvaror	15 000	14 506
Förbrukningsmaterial	9 465	12 460
Övriga förvaltningskostnader	34 526	25 604
Juridiska kostnader	37 125	0
Revisionsarvoden	18 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	43 636	42 432
Summa	158 252	112 502

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	100 046
Löner, arbetare	1 400	9 000
Sociala avgifter	36 443	31 016
Summa	152 443	140 062

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	689 843	650 251
Övriga räntekostnader	4 081	995
Summa	693 924	651 246

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 002 903	50 174 996
Årets inköp	0	827 907
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 002 903	51 002 903
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 589 683	-5 059 919
Årets avskrivning	-542 175	-529 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 131 858	-5 589 683
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 871 045	45 413 220
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 733 000	53 733 000
Taxeringsvärde mark	38 146 000	38 146 000
Summa	91 879 000	91 879 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	578	232
Övriga fordringar	10 154	10 154
Summa	10 732	10 386

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 873	9 126
Fastighetsskötsel	0	3 862
Städning	4 953	4 585
Försäkringspremier	63 477	57 810
Kabel-TV	3 966	3 905
Tomträtt	87 025	87 025
Bredband	4 494	4 494
Förvaltning	12 680	12 153
Summa	186 468	182 960

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-02-28	4,68 %	2 570 000	2 570 000
SEB	2025-02-28	4,68 %	860 000	860 000
SEB	2025-09-28	3,10 %	4 128 000	4 128 000
SEB	2025-12-28	2,82 %	2 354 500	2 440 500
SEB	2025-12-28	2,82 %	3 074 500	3 160 500
SEB	2025-12-28	2,82 %	2 600 000	2 600 000
Summa			15 587 000	15 759 000
Varav kortfristig del			15 587 000	12 329 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 727 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 821	3 999
El	3 340	3 252
Uppvärmning	58 489	56 090
Vatten	29 092	23 315
Utgiftsräntor	12 755	15 891
Förutbetalda avgifter/hyror	183 063	180 893
Beräknat revisionsarvode	14 800	14 800
Summa	306 360	298 240

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 835 500	19 835 500

Underskrifter

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

Stockholm

David Sandås
Styrelseledamot (Kassör)

Jakob Roos
Styrelseledamot (Tekniskt ansvarig)

Johan Beckman
Ordförande

Simon Pellijeff
Styrelseledamot (Fastighets ansvarig)

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

Eva Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 19:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

BJVwxnxbgx

ENVELOPE ID:

S1Zkwg3l-lx-BJVwxnxbgx

DOCUMENT NAME:

Brf Kallsjön 22, 769618-4204 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Carl Mikael Sandås david.sandas@kallsjon22.se	Signed Authenticated	13.05.2025 19:25 13.05.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.209.165
2. Karl Mikael Jakob Roos jakob.roos@kallsjon22.se	Signed Authenticated	13.05.2025 19:25 13.05.2025 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.207.31
3. SIMON PELLJEFF simon.pelljeff@kallsjon22.se	Signed Authenticated	13.05.2025 19:26 13.05.2025 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.18
4. Johan Beckman johan.beckman@kallsjon22.se	Signed Authenticated	13.05.2025 19:26 13.05.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.209.165
5. EVA CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	Signed Authenticated	13.05.2025 19:45 13.05.2025 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.133.94

* 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 Brf Kallsjön 22
Org.nr. 769618-4204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallsjön 22 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat 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 Brf Kallsjön 22 för år 2024 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

Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 19:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

Hk-eDxheZll

ENVELOPE ID:

SJxyPe2lWee-Hk-eDxheZll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CHRISTINA GOTTING	 Signed	13.05.2025 19:46	eID	Swedish BankID
christina@gottingrevision.se	Authenticated	13.05.2025 19:46	Low	IP: 217.213.133.94

* 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