

Årsredovisning 2022

BRF KÖLHALNINGEN 4

769606-3630



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÖLHALNINGEN 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



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.

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 2000-11-13.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kölhalningen 4 på adressen Slipgatan 5 i Stockholm. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 1 420 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Till fastigheten hör 2 parkeringsplatser. I fastigheten finns även nyrenoverad tvättstuga och cykelförråd.

Fastighetens totala area enligt taxeringsbesked (2022) uppgår till 1.479 kvm, varav 1.420 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

37 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens byggnad är 1939 och värdeår 1962.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Karin Poulsen	Ordförande
Julia Wistrand	Suppleant
Camilla Gausland Christensen	Styrelseledamot
Andrea Gradiska Olsson	Styrelseledamot
Peter Wiklund Wandrup	Styrelseledamot
Linn Wiklund Wandrup	Suppleant

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Stefan Adebahr Revisor Maneki Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 stycken protokollförda sammanträden. 11 Styrelsemöten och ett extrainsatt styrelsemöte där vi gick igenom underhållsplanen. Juli månad hade vi semesteruppehåll.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomiskförvaltning NABO
Fastighetsförvaltning NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under mars månad genomförde vi en stamspolning i fastigheten. Huvudstammar spolades och alla lägenheter spolades i både kök och badrum. och det gjordes även en filmning. Två ägare var dock ej närvarande, lgh 1502 och lgh 1103. Det stora röret i bottenplattan i källaren är dock inte åtgärdat sedan tidigare. Vi har tagit in en offert på det jobbet som kommer utföras sommaren 2023.

Översyn av fastighetens ventilation påbörjades under andra halvåret 2021. I slutet på året har det nu blivit

klart med en firma som åtagit sig att utföra detta arbete med start 23 januari 2023.

I april bytte vi ut vår röklucka som helt fastnat och inte längre fungerade.

I juni fick vi även byta ut vårt expansionskärl som blivit alldeles för gammalt.

Under våren hade vi också en incident med vår hisskorg som behövde justeras då den släppte och hissen inte kunde användas under några dygn.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning överfördes till NABO vilken tidigare svarar för den ekonomiska förvaltningen.

Tidigare gjorda renoveringar:

2004-2005	Elstambyte
2004-2005	Rörstambyte
2009-2010	Fasadrenovering
2010	Renovering av trapphus
2010	Renovering av hiss
2010	Renovering av utemiljö
2010-2011	Renovering av ventilation
2011	Renovering av källare
2011	Byte av port
2014	Renovering av ytterfönster
2017	Renovering av taksäkerhet och snöras skydd
2020	Upprustning av hiss/styrssystem
2020/2021	Uppdatering av radiatorer och injustering värme
2021	Renovering tvättstuga

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 115 343	1 098 587	1 108 830	1 105 016
Resultat efter fin. poster	-493 559	-971 113	-929 393	-345 682
Soliditet, %	68	69	70	71
Yttre fond	549 308	927 999	930 234	829 569
Taxeringsvärde	61 472 000	46 055 000	46 055 000	46 055 000
Bostadsyta, kvm	1 420	1 419	1 419	1 419
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	630	630	630	630
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 200	6 205	6 205	6 205
Genomsnittlig skuldränta, %	0,75	0,74	1,09	1,06

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	23 653 991	-	-	23 653 991
Upplåtelseavgifter	3 849 887	-	-	3 849 887
Fond, yttre underhåll	927 999	-	-378 691	549 308
Balanserat resultat	-7 205 110	-971 113	378 691	-7 797 532
Årets resultat	-971 113	971 113	-493 559	-493 559
Eget kapital	20 255 654	0	-493 559	19 762 095

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 797 532
Årets resultat	-493 559
Totalt	-8 291 091

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	138 165
Att från yttre fond i anspråk ta	-55 713
Balanseras i ny räkning	-8 373 543
	-8 291 091

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 115 343	1 098 587
Rörelseintäkter		9 803	2
Summa rörelseintäkter		1 125 146	1 098 589
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-828 566	-1 287 527
Övriga externa kostnader	8	-134 525	-111 416
Personalkostnader	9	-127 803	-141 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 612	-462 612
Summa rörelsekostnader		-1 553 506	-2 002 938
RÖRELSERESULTAT		-428 360	-904 348
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 825	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-67 024	-66 765
Summa finansiella poster		-65 199	-66 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-493 559	-971 113
ÅRETS RESULTAT		-493 559	-971 113

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	27 758 968	28 221 580
Summa materiella anläggningstillgångar		27 758 968	28 221 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		27 758 968	28 221 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 738	30 389
Övriga fordringar	12	1 199 391	1 167 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 059	55 611
Summa kortfristiga fordringar		1 275 188	1 253 146
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	200
Summa kassa och bank		0	200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 275 188	1 253 346
SUMMA TILLGÅNGAR			
		29 034 157	29 474 926

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 503 878	27 503 878
Fond för yttre underhåll		549 308	927 999
Summa bundet eget kapital		28 053 186	28 431 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 797 532	-7 205 110
Årets resultat		-493 559	-971 113
Summa fritt eget kapital		-8 291 091	-8 176 223
SUMMA EGET KAPITAL		19 762 095	20 255 654
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	8 804 496
Summa långfristiga skulder		0	8 804 496
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 804 496	0
Leverantörsskulder		33 611	32 007
Skatteskulder		128 390	124 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	305 565	258 149
Summa kortfristiga skulder		9 272 062	414 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 034 157	29 474 926

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-6,67 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	144 786	142 045
Hysesintäkter, lokaler	88 800	88 800
Hysesintäkter, p-platser	20 590	21 600
Årsavgifter, bostäder	827 880	827 880
Övriga intäkter	43 090	18 264
Summa	1 125 146	1 098 589

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	12 347	15 400
Fastighetsskötsel	36 845	40 988
Snöskottning	0	56 688
Städning	45 000	44 443
Trädgårdsarbete	237	3 305
Summa	94 429	160 824

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	55 713	0
Dörrar och lås/porttele	1 145	8 628
Fönster	12 974	0
Reparationer	214 672	158 390
Reparationer hissar	8 400	6 746
Tvättstuga	2 548	0
Summa	295 452	173 764

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Renovering tvättstuga	0	516 856
Summa	0	516 856

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	40 270	24 891
Sophämtning	25 067	20 341
Uppvärmning	201 509	227 028
Vatten	54 377	43 612
Summa	321 223	315 872

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	41 129	23 121
Fastighetsskatt	65 480	62 910
Kabel-TV	10 853	10 562
Självrisker	0	23 618
Summa	117 462	120 211

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	60 764	59 520
Förbrukningsmaterial	0	2 300
Juridiska kostnader	0	7 173
Revisionsarvoden	22 500	20 375
Övriga förvaltningskostnader	51 261	22 049
Summa	134 525	111 416

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	27 803	31 383
Styrelsearvoden	100 000	110 000
Summa	127 803	141 383

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	66 405	65 144
Övriga räntekostnader	619	1 621
Summa	67 024	66 765

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 323 592	35 323 592
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 323 592	35 323 592
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 102 012	-6 639 400
Årets avskrivning	-462 612	-462 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 564 624	-7 102 012
Utgående restvärde enligt plan	27 758 968	28 221 580
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 066 575</i>	<i>10 066 575</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 472 000	16 055 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	30 000 000
Summa	61 472 000	46 055 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	938 825	0
Nabo Klientmedelskonto	196 898	1 167 146
Skattekonto	63 668	0
Summa	1 199 391	1 167 146
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	2 935	0
Fastighetsskötsel	9 608	9 148
Försäkringspremier	17 587	16 510
Förvaltning	17 293	15 191
Kabel-TV	2 996	2 712
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 640	12 050
Summa	65 059	55 611

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-05-28	0,86 %	3 902 248	3 902 248
SEB	2023-12-28	0,67 %	4 902 248	4 902 248
Summa			8 804 496	8 804 496
<i>Varav kortfristig del</i>			8 804 496	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	22 500	22 500
El	0	3 678
Förutbetalda avgifter/hyror	103 919	91 269
Uppvärmning	31 450	27 586
Utgiftsräntor	2 674	2 673
Vatten	10 078	8 361
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 944	102 082
Summa	305 565	258 149

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 033 500	13 033 500
Summa	13 033 500	13 033 500

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Karin Poulsen
Ordförande

Andrea Olsson Gradiska
Styrelseledamot

Camilla Gausland Christensen
Styrelseledamot

Peter Wiklund Wandrup
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 26

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2023 09:50

SENT BY OWNER:

Maria Sultan · 21.04.2023 11:58

DOCUMENT ID:

SJgaBC0Jm3

ENVELOPE ID:

Hy6r0A17n-SJgaBC0Jm3

DOCUMENT NAME:

Brf Kölhalningen 4, 769606-3630 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (2).pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils-Håkan Peter Wiklund Wandrup peter.n.wiklund@telia.com	Signed	21.04.2023 13:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/02/25)
	Authenticated	21.04.2023 13:09	Low	IP: 90.229.246.149
2. Karin Poulsen karin.poulsen@outlook.com	Signed	21.04.2023 17:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/01/23)
	Authenticated	21.04.2023 11:59	Low	IP: 90.129.210.60
3. CAMILLA GAUSLAND CHRISTENSE N Camilla.gausland@gmail.com	Signed	24.04.2023 09:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/11/19)
	Authenticated	21.04.2023 11:59	Low	IP: 212.100.126.215
4. Andrea Malin Olsson Gradiska andreaogradiska@hotmail.com	Signed	24.04.2023 13:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/08/29)
	Authenticated	24.04.2023 13:28	Low	IP: 77.53.34.89
5. STEFAN ADEBAHR stefan@deskjockeys.se	Signed	26.04.2023 09:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/04/21)
	Authenticated	26.04.2023 09:47	Low	IP: 185.45.120.6

* 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 Kölhalningen 4, org.nr 769606-3630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kölhalningen 4s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kölhalningen 4 enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kölhalningen 4 för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kölhalningen 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 2023-04-26

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor