

# Årsredovisning 2022

BRF KALLSJÖN 22

769618-4204



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KALLSJÖN 22

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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 2008-02-26.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Kallsjön 2 på adressen Järnlundsvägen 22 i Årsta. Nuvarande tomträttsavgäld gäller till 2028-09-30. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 1 925 kvm och 3 lokaler om 61 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Johan Beckman	Ordförande
Jacob Ståhl	Kassör
Ing-Marie Berander	Tekniskt ansvarig
Charlotte Fredriksson	Suppleant
Gunnar Lillieborg	Suppleant

### REVISORER

Christina Gotting    Auktoriserad revisor    Gotting Revision

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### PLANERADE UNDERHÅLL

2023            Inga planerade renoveringar

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Driftia

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av fastighetens fasad och fasaddetaljer.
- Nya balkonger med 30 centimeter utbyggnad.
- Renovering av fastighetens ventilationssystem.

## EKONOMI

- Avgiftshöjning 3,75% för bostadsrätter.
- Hyreshöjning 3,25% för hyresrätter.
- Hyreshöjning 37% för Telia lokalhyresgäst.
- Extra amortering för att få ner lånekostnaderna.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

- Inga förändringar i avtal under 2022

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 839 294	1 805 561	1 810 370	1 781
Resultat efter fin. poster	-7 570 331	-1 323 542	-480 027	-2 714
Soliditet, %	66	73	72	70
Yttre fond	79 758	361 293	281 535	1 902 100
Taxeringsvärde	91 879 000	53 172 000	53 172 000	53 172 000
Bostadsyta, kvm	1 925	1 925	1 925	1 925
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	801	784	794	794
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 276	7 015	7 104	7 193
Genomsnittlig skuldränta, %	1,45	0,61	0,80	1,11
Belåningsgrad, %	35,31	30,34	30,38	30,41

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	35 200 306	-	-	35 200 306
Upplåtelseavgifter	11 685 445	-	-	11 685 445
Fond, yttre underhåll	361 293	-	-281 535	79 758
Balanserat resultat	-7 020 814	-1 323 542	281 535	-8 062 822
Årets resultat	-1 323 542	1 323 542	-7 570 331	-7 570 331
<b>Eget kapital</b>	<b>38 902 687</b>	<b>0</b>	<b>-7 570 331</b>	<b>31 332 357</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 062 822
Årets resultat	-7 570 331
<b>Totalt</b>	<b>-15 633 152</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	137 968
Att från yttre fond i anspråk ta	-79 758
Balanseras i ny räkning	-15 691 362
<b>Totalt</b>	<b>-15 633 152</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 839 294	1 805 561
Rörelseintäkter		-1	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 839 293</b>	<b>1 805 561</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-8 445 992	-2 223 266
Övriga externa kostnader	8	-104 615	-183 802
Personalkostnader	9	-119 050	-131 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 876	-507 108
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 197 532</b>	<b>-3 045 851</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-7 358 240</b>	<b>-1 240 290</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 149	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-214 240	-83 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-212 091</b>	<b>-83 252</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 570 331</b>	<b>-1 323 542</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 570 331</b>	<b>-1 323 542</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	45 115 077	44 510 421
Pågående projekt		835 157	13 094
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 950 234</b>	<b>44 523 515</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 950 234</b>	<b>44 523 515</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 706	11 951
Övriga fordringar	12	10 381	11 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	175 885	182 740
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>191 972</b>	<b>205 930</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 607 810	8 234 246
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 607 810</b>	<b>8 234 246</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 799 782</b>	<b>8 440 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 750 017</b>	<b>52 963 691</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		46 885 751	46 885 751
Fond för yttre underhåll		79 758	361 293
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 965 509</b>	<b>47 247 044</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 062 822	-7 020 814
Årets resultat		-7 570 331	-1 323 542
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 633 152</b>	<b>-8 344 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 332 357</b>	<b>38 902 687</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	3 430 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 430 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		15 931 000	10 073 000
Leverantörsskulder		60 562	151 088
Skatteskulder		156 476	151 176
Övriga kortfristiga skulder		-765	2 287
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	270 387	253 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 417 660</b>	<b>10 631 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 750 017</b>	<b>52 963 691</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kallsjön 22 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 %

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	141 480	165 995
Hysesintäkter, lokaler	132 011	118 742
Årsavgifter, bostäder	1 465 908	1 434 168
Övriga intäkter	99 894	86 656
<b>Summa</b>	<b>1 839 293</b>	<b>1 805 561</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	24 396	3 726
Fastighetsskötsel	76 985	85 964
Städning	30 061	29 241
Trädgårdsarbete	698	8 891
Övriga köpta tjänster	465 138	65 906
<b>Summa</b>	<b>597 278</b>	<b>193 728</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	0	15 938
Fasader	6 221 659	7 969
Fönster	500 000	759 500
Reparationer	60 696	88 475
<b>Summa</b>	<b>6 782 355</b>	<b>871 882</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fasad balkonger fönster	0	124 751
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>124 751</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	34 337	32 902
Sophämtning	13 371	13 807
Uppvärmning	331 846	357 905
Vatten	75 390	69 381
<b>Summa</b>	<b>454 944</b>	<b>473 995</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	125 256	103 490
Fastighetsförsäkringar	65 034	65 676
Fastighetsskatt	80 183	76 293
Kabel-TV	13 242	12 951
Tomträttsavgälder	327 700	300 500
<b>Summa</b>	<b>611 415</b>	<b>558 910</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2 539	310
Juridiska kostnader	5 579	21 516
Kameral förvaltning	40 928	40 118
Konsultkostnader	0	65 010
Programvaror	13 750	0
Revisionsarvoden	15 250	15 000
Övriga förvaltningskostnader	26 569	41 848
<b>Summa</b>	<b>104 615</b>	<b>183 802</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	7 000
Sociala avgifter	23 850	31 475
Styrelsearvoden	95 200	93 200
<b>Summa</b>	<b>119 050</b>	<b>131 675</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	213 265	82 575
Övriga räntekostnader	975	677
<b>Summa</b>	<b>214 240</b>	<b>83 252</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	49 042 464	49 042 464
Årets inköp	1 132 532	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>50 174 996</b>	<b>49 042 464</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 532 043	-4 024 935
Årets avskrivning	-527 876	-507 108
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 059 919</b>	<b>-4 532 043</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>45 115 077</b>	<b>44 510 421</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 733 000	28 612 000
Taxeringsvärde mark	38 146 000	24 560 000
<b>Summa</b>	<b>91 879 000</b>	<b>53 172 000</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	227	1 085
Övriga fordringar	10 154	10 154
<b>Summa</b>	<b>10 381</b>	<b>11 239</b>
<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Bredband	4 494	25 950
Fastighetsskötsel	3 677	0
Försäkringspremier	50 180	48 186
Förvaltning	11 852	11 476
Kabel-TV	3 655	3 309
Städning	5 000	5 001
Tomträtt	87 025	80 225
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 002	8 593
<b>Summa</b>	<b>175 885</b>	<b>182 740</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-02-28	0,48 %	2 570 000	2 570 000
SEB	2023-02-28	0,48 %	860 000	860 000
SEB	2023-09-28	3,87 %	4 128 000	4 128 000
SEB	2023-09-28	3,87 %	2 526 500	2 612 500
SEB	2023-09-28	3,87 %	3 246 500	3 332 500
SEB	2023-05-28	3,14 %	2 600 000	
<b>Summa</b>			<b>15 931 000</b>	<b>13 503 000</b>

*Varav kortfristig del* 15 931 000

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	14 800	14 800
Ei	2 759	2 859
Förutbetalda avgifter/hyror	166 714	162 045
Uppvärmning	52 735	51 906
Utgiftsräntor	9 607	1 295
Vatten	20 218	17 428
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 554	3 120
<b>Summa</b>	<b>270 387</b>	<b>253 453</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 835 500	19 835 500
<b>Summa</b>	<b>19 835 500</b>	<b>19 835 500</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ing-Marie Berander  
Tekniskt ansvarig

\_\_\_\_\_  
Jacob Ståhl  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Johan Beckman  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Göttingrevision  
Christina Götting  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.05.2023 15:22

SENT BY OWNER:

Robin Andersson · 17.05.2023 10:24

DOCUMENT ID:

rybbDJGGH3

ENVELOPE ID:

S1lbwJfMB2-rybbDJGGH3

DOCUMENT NAME:

Brf Kallsjön 22, 769618-4204 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Jacob Ståhlberg jacob.stahl@kallsjon22.se	Signed Authenticated	17.05.2023 10:53 17.05.2023 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/17) IP: 90.227.101.96
2. Johan Beckman Johan.beckman@kallsjon22.se	Signed Authenticated	17.05.2023 11:23 17.05.2023 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/12/04) IP: 212.181.63.134
3. ING-MARIE BERANDER la@berander.com	Signed Authenticated	18.05.2023 15:06 18.05.2023 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/07) IP: 217.211.3.235
4. CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	Signed Authenticated	18.05.2023 15:22 18.05.2023 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/03) IP: 90.226.196.201

\* 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 2022. 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 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 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 på 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 2022 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm dag för digital signering

Christina Gotting  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.05.2023 17:25

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 18.05.2023 17:24

DOCUMENT ID:

SkeELQT7r3

ENVELOPE ID:

HkelQTS3-SkeELQT7r3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2022.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CHRISTINA GOTTING	Signed	18.05.2023 17:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/01/03)
christina@gottingrevision.se	Authenticated	18.05.2023 17:25	Low	IP: 146.70.21.150

\* 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