



# Årsredovisning 2023



**Brf Kyrksjölöten**

**Org nr 769614-9132**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Kyrksjölöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs, äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2018.

#### Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Futharken 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 422 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser. Tomtytan är 4 006 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring AB.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 157 000 000 kr, varav byggnadsvärde 99 000 000 kr och markvärde 58 000 000 kr. Värdeår är 2008.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Nytt avtal för teknisk förvaltning har tecknats med NABO. Avtal för trappstädning med Städbolag Ett i Täby AB.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2008.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 694 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 594 tkr per år i enlighet med fastställd underhållsplan.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emina Pasic, ordförande Jasmine Brännström, ekonomiansvarig Hillevi Busch Mattias Johannesson Livia Liu Lars Skytt Anita Tångring, sekreterare
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

### Revisorer

Elias Haraldsson  
Moore Allegretto AB

### Valberedning

Marie Åman  
Emma Forsberg

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

1. Hjärtstartare i Bergslagsvägen 76 samt 12 medlemmar har deltagit på online kursen.
2. Elstödet på 77 049 kr är insatt på föreningens skattekonto.
3. Bytt till ny router från Telia..
4. Omförhandlat med Telia angående TV programutbud samt högre hastighet på bredbandet.
5. Nya skyltar till sopsortering.
6. Tagit ner gamla trädet och planterat ett nytt körsbärsträd.
7. Algtvättning av fasader.
8. Stamspolning.

9. Omförhandlat nytt avtal med Kone för drift och underhåll av hissar.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 74 (73) medlemmar. Under året har 2 (7) medlemmar tillträtt samt 1 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (2) antal överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 270	3 001	3 014	3 010
Resultat efter finansiella poster	-792	-98	-370	-54
Soliditet %	73	73	72	73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	694	633	631	631
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 727	10 090	10 124	10 157
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 727	10 090	10 124	10 157
Sparande per kvm (kr/kvm)	171	252	236	282
Räntekänslighet (%)	14	16	16	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	147	144	95
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	91	93

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

**Förändringar i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 265 000	8 500	1 766 802	-3 629 787	-98 081	<b>120 312 434</b>
Disposition av föregående års resultat:			580 056	-678 137	98 081	<b>0</b>
Årets resultat					-792 457	<b>-792 457</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 265 000</b>	<b>8 500</b>	<b>2 346 858</b>	<b>-4 307 924</b>	<b>-792 457</b>	<b>119 519 977</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 307 925
årets förlust	-792 457
	<b>-5 100 382</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	594 000
i ny räkning överföres	-5 694 382
	<b>-5 100 382</b>

Föreningens underskott beror på avskrivningar samt räntekostnader.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga med 1 000 000 kr vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 269 871	3 001 471
Övriga rörelseintäkter		279 986	152 030
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 549 857</b>	<b>3 153 501</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 149 258	-1 372 363
Övriga externa kostnader	3	-212 983	-199 564
Personalkostnader	4	-117 292	-107 475
Avskrivningar		-1 197 632	-1 197 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 677 165</b>	<b>-2 877 034</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-127 308</b>	<b>276 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 429	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 578	-374 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-665 149</b>	<b>-374 548</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-792 457</b>	<b>-98 081</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-792 457</b>	<b>-98 081</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	159 134 917	160 124 657
Inventarier, verktyg och installationer	6	212 391	242 732
Bergvärme	7	710 206	887 758
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 057 514</b>	<b>161 255 147</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>160 057 514</b>	<b>161 255 147</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 951	6 194
Övriga fordringar	8	3 505 621	4 583 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 385	60 511
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 586 957</b>	<b>4 650 240</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 586 957</b>	<b>4 650 240</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 644 471</b>	<b>165 905 387</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		122 273 500	122 273 500
Fond för yttre underhåll		2 346 858	1 766 802
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>124 620 358</b>	<b>124 040 302</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 307 925	-3 629 787
Årets resultat		-792 457	-98 081
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 100 382</b>	<b>-3 727 868</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>119 519 976</b>	<b>120 312 434</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	20 222 052	22 664 244
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 222 052</b>	<b>22 664 244</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 789 244	21 954 411
Leverantörsskulder		161 386	122 934
Skatteskulder		158 508	151 878
Övriga skulder		590	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	792 715	699 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 902 443</b>	<b>22 928 709</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 644 471</b>	<b>165 905 387</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-792 457	-98 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 197 632	1 197 632
Betald skatt		18 022	-113 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>423 197</b>	<b>986 403</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 243	19 197
Förändring av kortfristiga fordringar		17 089	201 992
Förändring av leverantörsskulder		38 452	21 243
Förändring av kortfristiga skulder		930 089	10 287 617
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 412 069</b>	<b>11 516 452</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-2 442 192	-10 422 052
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 442 192</b>	<b>-10 422 052</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 030 123</b>	<b>1 094 400</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 428 645	3 334 245
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 398 522</b>	<b>4 428 645</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bergvärme	10 år

#### Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 070 938	2 798 458
P-plats och garage	198 900	203 947
Öresutjämning/Hyres- och avgiftsbortfall	33	-934
	<b>3 269 871</b>	<b>3 001 471</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV samt bredband .

#### Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	72 279	72 838
Trädgårdsskötsel	21 305	3 971
Kostnader i samband med städdagar	1 100	7 353
Trivselåtgärder	517	1 389
Städkostnader	65 529	63 369
Hyra av entrémattor	11 572	9 527
Snöröjning/sandning	105 135	65 155
Systematiskt brandskyddsarbete	10 251	8 696
Hisskostnader	67 072	58 857
Övriga serviceavtal	7 378	2 330
Övriga driftskostnader	4 490	0
Radonmätning	0	2 520
Reparationer	53 161	97 278
Planerat underhåll	428 545	13 944
El/hushållsel	515 966	360 516
Värme	302 391	164 522
Vatten och avlopp	113 861	123 542
Avfallshantering	120 593	67 757
Försäkringskostnader	73 281	62 401
Kabel-TV/Bredband	165 040	164 903
Förbrukningsinventarier	6 611	19 988
Förbrukningsmaterial	3 181	1 507
	<b>2 149 258</b>	<b>1 372 363</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	81 039	77 469
Hemsida	1 721	1 731
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 230
Revisionsarvode	21 375	17 564
Ekonomisk förvaltning	85 467	76 642
Bankkostnader	400	300
Underhållsplan	4 375	4 375
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Bygglovsavgifter	0	7 732
Övriga poster	12 876	7 359
	<b>212 983</b>	<b>199 564</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	89 250	81 780
Sociala avgifter	28 042	25 695
	<b>117 292</b>	<b>107 475</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 953 000	113 953 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 953 000</b>	<b>113 953 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 030 343	-9 040 603
Årets avskrivningar	-989 740	-989 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 020 083</b>	<b>-10 030 343</b>
Redovisat värde mark	56 202 000	56 202 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>56 202 000</b>	<b>56 202 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>159 134 917</b>	<b>160 124 657</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden laddstolpar	303 414	303 414
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>303 414</b>	<b>303 414</b>
Ingående avskrivningar	-60 682	-30 341
Årets avskrivningar	-30 341	-30 341
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-91 023</b>	<b>-60 682</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 391</b>	<b>242 732</b>

### Not 7 Bergvärme

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 775 513	1 775 513
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 775 513</b>	<b>1 775 513</b>
Ingående avskrivningar	-887 755	-710 204
Årets avskrivningar	-177 551	-177 551
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 065 306</b>	<b>-887 755</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>710 207</b>	<b>887 758</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	106 509	117 901
Momsfordran	0	36 977
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Avräkningskonto förvaltare	3 399 112	4 428 645
	<b>3 505 621</b>	<b>4 583 535</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	19 796	18 567
Bredband	13 817	15 368
Ekonomisk förvaltning	17 250	20 228
Skadedjurstillägg	6 632	6 348
Teknisk förvaltning	20 889	0
	<b>78 384</b>	<b>60 511</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,53	2024-09-01	11 406 914	11 444 414
Stadshypotek	4,10	2025-12-01	10 272 052	10 309 552
Nordea	0,78	2024-07-17	11 332 330	11 369 830
Nordea	4,35	2025-11-19	10 000 000	10 000 000
			0	1 494 859
			<b>43 011 296</b>	<b>44 618 655</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-22 789 244	-11 682 359

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Årlig amortering: 100 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 22 689 244 kr

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	103 523	70 130
Styrelsearvoden	89 250	81 780
Beräknade sociala avgifter	28 042	25 695
Beräknat arvode för revision	21 000	21 000
Förutbetalda avgifter och hyror	347 790	313 546
Fastighetsel	57 423	116 961
Fjärrvärme	40 801	18 105
Avfallskostnader	10 268	11 177
Snöröjning	0	7 949
Vatten	38 217	33 143
Löpande reparationer	0	0
Fastighetsskötsel	56 401	0
	<b>792 715</b>	<b>699 486</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	47 890 000	47 890 000
	<b>47 890 000</b>	<b>47 890 000</b>

Stockholm den

Emina Pasic

Jasmine Brännström

Hillevi Busch

Mattias Johannesson

Livia Liu

Lars Skytt

Anita Tångring

Min revisionsberättelse har lämnats

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Kyrksjölöten.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-02 08:40:57

Dokumentet är undertecknat av:

 ANITA TÅNGRING (19590928XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-26 13:12:01
 Livia Weihua Liu (19690520XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-26 10:12:59
 Sven Mattias Johannesson (19700907XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-29 13:18:35
 Elias Lars Magnus Haraldsson (19850125XXXX) Revisor	2024-04-02 08:40:57
 JASMINE ANTONY BRÄNNSTRÖM (19640820XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-26 10:54:17
 HILLEVI BUSCH (19701011XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-27 21:07:33
 Emina Pasic (19661221XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-28 16:10:28
 LARS GUSTAF KARL JOHAN SKYTT (19930106XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-28 07:52:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Kyrksjölöten.pdf (407135 byte)

1196BAC2E7126B9940F4E3C3AF659031255B26CFBADA70A0D6E65CC52E65502E59D57C956C505417191D  
284FEEDACE2BBE3422954FA620DCDB216F190251DC71

<https://esign.summera.support/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kyrksjölöten

Org.nr 769614-9132

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrksjölöten för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 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 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 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 Kyrksjölöten för räkenskapsåret 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 2 april 2024

---

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.04.2024 08:37


SENT BY OWNER:  
Elias Haraldsson • 02.04.2024 08:36

DOCUMENT ID:  
HJgXwDQtyA

ENVELOPE ID:  
rkfPPQF1A-HJgXwDQtyA

DOCUMENT NAME:  
19121 Brf Kyrksjölöten 230101-231231.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elias Lars Magnus Haraldsson elias.haraldsson@mooresweden.se	 Signed Authenticated	02.04.2024 08:37 02.04.2024 08:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25) IP: 213.80.18.201

\* 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