



Årsredovisning 2023



Brf Kålltorps Råsten 43:7

Org nr 769621-8630

fastum

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 Kålltorps Råsten 43:7, med säte i Göteborgs kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 5 augusti 2010.

Föreningens fastighet

I april 2011 träffade föreningen avtal med Balder Storstad AB om att förvärva samtliga aktier i Goldcup AB, ägare till fastigheten Göteborg Kålltorp 43:7. Den 20 april 2011 tillträdde föreningen aktierna och fastigheten överfördes till föreningen genom transportköp. Goldcup AB har likviderats under räkenskapsåret 2014.

Fastigheten består av 25 lägenheter, en lokal och två garage i ett flerfamiljshus. Av lägenheterna är 22 upplåtna med bostadsrätt och tre med hyresrätt.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala boarean (BOA) är 1 019 kvm och lokalarean (LOA) 60 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 15 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med MBA Fastighetsskötsel AB om fastighetsskötsel och trappstädning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olof Karl-Axel Johansson Ström	(Ordförande)
	Karin Sophie Bosdotter	
	Niklas Wilhelm Emil Johnson	
	Anna Cornelia Hed	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (nio) protokollförda sammanträden samt däremellan löpande avstämningar per e-post och telefon.

Revisor

Mazars Set Revisionsbyrå AB med Jan Håkansson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett halvt prisbasbelopp exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2023 till ordinarie stämma 2024. Ersättning till revisor motsvarar ca 20 000 kr.

Yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar avsättas med ett belopp som fastställs i föreningens underhållsplan, dock minst 101 955 kr vilket motsvarar 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Föreningen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 14 mars 2011.

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.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen betalar en fastighetsavgift som för 2023 uppgår till 1 589 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 33 985 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 542 000 kr och markvärdet är 15 443 000 kr. Värdeår är 1996.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsen och valberedningen delvis bytts. Styrelsen har utöver sitt arbete med föreningens ekonomi och löpande hantering av inkomna ärenden även behövt besluta om en höjning av avgiften för medlemmarna.

I syfte att slippa ytterligare avgiftshöjningar har en större genomgång av föreningens ekonomi gjorts, där vi valt att amortera delar av våra lån för att på så sätt sänka våra fasta kostnader.

En hyreshöjning har även förhandlats fram med hyresgästföreningen. Utöver detta har föreningens underhållsplan fastställts.

Avseende de större pågående ärendena i föreningen har de lägenheter som vattenskadats i uppgång D i stort åtgärdats. Mindre arbeten kvarstår i den sista lägenheten där vattenskadan uppkom, men till följd av ovilja hos den boende har reparationerna dragit ut på tiden. Detta arbete fortsätter dock med målet att bli klara snarast möjligt. Slutligen har beslut om upprustning av föreningens torkrum tagits. Dessa arbeten kommer påbörjas inom kort.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 29 (28) medlemmar. Under året har sex (fem) medlemmar tillträtt samt fem (tre) medlemmar utträtt ur föreningen vid fyra (två) antal överlåtelser. Styrelsen har under året medgivit att en (tre) lägenhet upplåtits i andra hand.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 082	1 018	1 010	1 016
Resultat efter finansiella poster	82	-30	-871	112
Soliditet (%)	64,58	64,46	64,60	65,60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	810	754	754	760
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 612	10 612	10 612	10 612
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 237	11 237	11 237	11 237
Sparande per kvm (kr/kvm)	273	149	294	358
Räntekänslighet (%)	13,87	14,89	14,89	14,78
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	259	228	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,26	75,47	74,30	75,07

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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 dividerat med totala 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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 603 078	30 000	87 543	-1 286 659	-29 930	21 404 032
Disposition av föregående års resultat:		6 000	101 955	-137 885	29 930	0
Årets resultat					81 938	81 938
Belopp vid årets utgång	22 603 078	36 000	189 498	-1 424 544	81 938	21 485 970

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 424 544
årets vinst	81 938
	-1 342 606

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	101 955
Reservering fond för underhåll balkonger	6 000
i ny räkning överföres	-1 450 561
	-1 342 606

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 082 006	1 018 333
Övriga rörelseintäkter		21 006	43 201
Summa rörelseintäkter		1 103 012	1 061 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-536 431	-612 844
Övriga externa kostnader	4	-78 885	-96 166
Personalkostnader		-6 255	-32 238
Avskrivningar		-233 168	-233 168
Summa rörelsekostnader		-854 739	-974 416
Rörelseresultat		248 273	87 118
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 485	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 820	-117 089
Summa finansiella poster		-166 335	-117 048
Resultat efter finansiella poster		81 938	-29 930
Årets resultat		81 938	-29 930

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 966 533	32 199 701
Summa materiella anläggningstillgångar		31 966 533	32 199 701
Summa anläggningstillgångar		31 966 533	32 199 701
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 477	0
Övriga fordringar	6	1 246 651	975 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 763	24 157
Summa kortfristiga fordringar		1 277 891	999 667
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		27 955	7 583
Summa kassa och bank		27 955	7 583
Summa omsättningstillgångar		1 305 846	1 007 250
SUMMA TILLGÅNGAR		33 272 379	33 206 951

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 603 078	22 603 078
Reservfond (Balkongfond)		36 000	30 000
Fond för yttre underhåll		189 498	87 543
Summa bundet eget kapital		22 828 576	22 720 621
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 424 544	-1 286 659
Årets resultat		81 938	-29 930
Summa fritt eget kapital		-1 342 606	-1 316 589
Summa eget kapital		21 485 970	21 404 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 600 000	7 100 000
Summa långfristiga skulder		3 600 000	7 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 850 000	4 350 000
Leverantörsskulder		64 602	92 246
Skatteskulder		85 400	82 110
Övriga skulder		1 947	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	184 460	178 563
Summa kortfristiga skulder		8 186 409	4 702 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 272 379	33 206 951

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		81 938	-29 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		233 168	233 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		315 106	203 238
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 477	0
Förändring av kortfristiga fordringar		25 433	-5 432
Förändring av leverantörsskulder		-27 644	41 494
Förändring av kortfristiga skulder		11 133	17 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten		320 551	257 076
Årets kassaflöde		320 551	257 076
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		942 628	685 552
Likvida medel vid årets slut		1 263 179	942 628

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadens ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på totalt 125 år från föreningens start. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Årets avskrivning av byggnaden uppgår till 185 000 kr, därutöver skrivs fastighetsförbättringar och markanläggningar av med 48 168 kr.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaden	125 år
Fastighetsförbättringar	30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	825 273	768 791
Hyror bostäder	193 288	187 283
Hyror lokaler	44 212	43 056
P-plats och garage	19 232	19 202
	1 082 005	1 018 332

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	89 729	102 340
Kostnader i samband med städdagar	0	311
Snöröjning/sandning	39 207	0
Besiktningkostnader	0	4 941
Reparationer	6 918	65 305
Fastighetsel	40 663	66 619
Uppvärmning	151 931	136 094
Vatten och avlopp	84 352	76 295
Avfallshantering	45 465	38 587
Försäkringskostnader	33 710	31 517
Självrisker	0	48 300
Hyressättningsavgift	0	432
Förbrukningsinventarier	424	0
Förbrukningsmaterial	457	0
Fastighetskatt	3 850	3 850
Fastighetsavgift	39 725	37 975
Trivselåtgärder	0	278
	536 431	612 844

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	3 211	3 138
Porto	1 968	2 363
Revisionsarvode	22 746	19 875
Ekonomisk förvaltning	46 286	45 735
Bankkostnader	4 314	4 606
Upprättande av energideklaration	0	9 875
Övriga externa kostnader	0	9 774
Övriga poster	360	800
	78 885	96 166

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 164 402	24 164 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 164 402	24 164 402
Ingående avskrivningar	-2 224 901	-1 991 733
Årets avskrivningar	-233 168	-233 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 458 069	-2 224 901
Redovisat värde mark	10 260 200	10 260 200
Utgående värde mark	10 260 200	10 260 200
Utgående redovisat värde	31 966 533	32 199 701
Taxeringsvärden byggnader	18 542 000	18 542 000
Taxeringsvärden mark	15 443 000	15 443 000
	33 985 000	33 985 000
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	33 600 000	33 600 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	385 000	385 000
	33 985 000	33 985 000

Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 427	40 453
Avräkningskonto förvaltare	1 235 224	935 045
Andra kortfristiga fordringar	0	12
	1 246 651	975 510

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	14 546	13 345
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 217	10 812
	27 763	24 157

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,72	2024-10-28	1 350 000	1 350 000
SEB	0,97	2025-10-28	3 600 000	3 600 000
SEB	0,92	2024-10-28	3 500 000	3 500 000
SEB	4,72	2024-10-28	3 000 000	3 000 000
			11 450 000	11 450 000
Kortfristig del av lån			7 850 000	1 350 000

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 och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 7 850 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	10 369	8 820
Styrelsearvoden	26 070	26 070
Sociala avgifter	8 692	8 692
Revision	16 625	16 625
Fastighetsel	4 337	14 464
Fjärrvärme	22 274	22 043
Avfallskostnader	3 629	3 381
Fastighetsskötsel inkl extra kostnader	15 463	11 981
Vatten och avlopp	6 987	6 010
Förutbetalda hyror/avgifter, ej moms	70 014	60 478
	184 460	178 564

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 100 000	17 100 000
	17 100 000	17 100 000

Göteborg, datum enligt signeringsverifikat

Olof Karl-Axel Johansson Ström
Ordförande

Karin Sophie Bosdotter

Niklas Wilhelm Emil Johnson

Anna Cornelia Hed

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor
Mazars Revision






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Kålltorps_Råsten_43:7.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-28 07:11:24

Dokumentet är undertecknat av:

 CORNELIA HED (19960221XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-23 11:37:18
 Jan Daniel Håkansson (19661012XXXX) Revisor	2024-05-28 07:11:23
 KARIN SOPHIE BOSDOTTER (19811224XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-23 13:54:41
 OLOF JOHANSSON STRÖM (19851202XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-27 17:35:15
 NIKLAS JOHNSON (19831015XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-27 18:23:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Kålltorps_Råsten_43:7.pdf (404504 byte)

1F816DE029B0AE0B6EC37BE4A98294A85116AF267852A02C2EEF19C4D1B3E1B781CA26532E512A4AECCC
786F7D154E4DD3AF8A2568C1105C63E96E2FA368E05E

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kålltorps Råsten
Org. nr 769621-8630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kålltorps Råsten för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Kålltorps Råsten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kålltorps Råsten 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jan Daniel Håkansson

Revisor

Serienummer: f4a3db0efc9e2f[...]96cef5419c715

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-05-28 15:06:01 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>