



ÅRSREDOVISNING 2023/2024

Brf Kålltorp 61:2

Årsredovisning
för
Brf Kålltorp 61:2
769609-4122

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen för Brf Kålltorp 61:2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2003-03-07 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2003-05-08.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-01-18.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Mål och visioner

Att förvalta Brf Kålltorp 61:2s fastighet på ett sådant sätt att ett tryggt boende kan erbjudas medlemmarna.

En välskött fastighet, omgärdad av grön miljö, samt att grannar visar hänsyn till varandra.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst två suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 4 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2024-01-28. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Joanna Larsson
Christopher Adlerberth
Andrea Grankvist
Simon Möller
Andreas Granlund

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Kassör
Suppleant

Avgått 2024-09-01

Tillträtt 2024-09-01

Extra stämmor hölls 2023-12-07 (inga beslut), 2024-07-04 (inga beslut) samt 2024-09-01 med anledning av förstärkning till styrelsen.

Valberedning

Oscar Polya

Johanna Eriksson

Filippa Blomstrand

Avgått 2024-09-01

Tillträtt 2024-09-01

Revisorer

Adact Revisorer & Konsulter AB

Huvudansvarig revisor Mikael Sigvardsson

Förvaltning

Brf Kålltorp 61:2 har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 61:2. I denna byggnad finns 15 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 634 m² samt lokalyta med sammanlagd yta av 175 m². Fastigheten är uppförd 1939 med värdeår 1960. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen disponerar 11 stycken parkeringsplatser. Det finns även 1 cykelrum, källare med förråd, 1 tvättstuga, 1 torkrum samt en oinredd vind med förråd.

Lägenheterna har följande fördelning:

12 st 1 rum och kök yta ca 34-38 m²

3 st 3 rum och kök yta ca 63-68 m²

Lokaler:

Lokal 1 Chark och delikatesser

Lokal 2 Ateljé

Lokal 3 Klang i Bygget

Lokal 4 Uthyrd som förråd

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2018-2048. Styrelsen arbetar med underhållsplanen och uppdatering pågår.

Utförda åtgärder:

Målning av trapphus 2021-2022

Takrenovering 2022-2023

Fasadrenovering 2023-2024

Planerade åtgärder:

Efter att fasaden renoverats planeras lagning av utebelysningen
Byte till LED-belysning planeras, men har flyttats fram
Stammarna skall filmas inför eventuell relining
Staketet skall ses över och repareras om nödvändigt
En grind planeras att sättas i tunneln, vid ingången till gården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Taket på extralokalerna har tvättats och målats om under augusti.
En städdag har hållits i föreningen. Under våren 2024 tilldelades sysslorna till lägenheterna att utföra på egen tid istället för städdag.
Timern i tvättstugan lagades i maj.
Torktummlaren felsöktes och fick nya filter i juli. Ingen reparation utfördes.

En fiberkabel har grävts ner under gräsmattan i augusti, till ingen kostnad för föreningen.
Det har utförts underhållsarbete på kylaggregatet under sommaren för att dämpa ljudvolymen.
Motorn har bytts, alla delar har dragits åt och det har installerats vibrationsdämpande material.

Brand i lägenhet 09 i B-uppgången den 17/8. Ingen kostnad för föreningen och inga skador utöver lägenheten som brann.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	20
Antal medlemmar vid årets slut	20

Under verksamhetsåret har en (1) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning och föreningen tar ut en tillkommande avgift vid uthyrning i andrahand.

Ekonomi

Föreningen har tre lån.
Ett rörligt lån planeras att bindas när räntan gått ner ytterligare.
Amorteringsgraden på lånen är 1 %.

Årsavgifterna höjdes 2023-09-01 med 5% och 2024-01-01 med ytterligare 20%, främst pga det höga ränteläget samt större planerade underhåll att genomföra.

Föreningens avgifter som inte går att välja bort är: Årsavgift och tillägg för kabel-tv.

Flerårsöversikt	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Balansomslutning Tkr	10 324	10 408	12 163	11 218
Nettoomsättning tkr	1 027	892	874	862
Resultat efter finansiella poster Tkr	-339	-1 719	-842	136
Soliditet (%)	34,0	37,0	45,0	57,0
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	1 147	953	939	926
Årsavgift andel av total intäkt (%)*	70	0	0	0
Skuldsättning kv/kvm uppl med BR	9 867	9 985	10 056	7 290
Skuldsättning kr/kvm*	7 732	0	0	0
Sparande kr/kvm*	178	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	9	0	0	0
Energikostnad kr/kvm*	274	0	0	0

Förklaring till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvingande avgifter för medlemmarna

Soliditetet - Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med totala yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

*Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023, därav inga värden för tidigare år

Upplysning vid förlust:

Föreningen går med förlust. Avgiften har höjts två gånger. Styrelsen har arbetat med budgeten för att minska kostnader, och utfört preventiva underhållsarbeten som lett till minskade akuta kostnader jämfört med tidigare år. Kommande år väntas räntan på lånen även sänkas, vilket kommer leda till lägre kostnader än detta år. Årlig höjning på 2% planeras för att undvika stora höjningar i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 615 574	86 909	1 216 728	-1 396 861	-1 718 843	3 803 507
Avs. fond enl stadgar			-138 500	138 500		0
Balanseras i ny räkning				-1 718 843	1 718 843	0
Årets resultat					-339 442	-339 442
Belopp vid årets utgång	5 615 574	86 909	1 078 228	-2 977 204	-339 442	3 464 065

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 115 704
reservering fond för yttre underhåll	-220 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	358 500
årets förlust	-339 442
	-3 316 646
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 316 646
	-3 316 646

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

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 027 098	892 472
Övriga rörelseintäkter		9 359	0
Summa rörelseintäkter		1 036 457	892 472
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-717 548	-2 006 216
Övriga externa kostnader	4	-171 736	-173 119
Personalkostnader	5	-55 696	-90 679
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125 273	-125 273
Summa rörelsekostnader		-1 070 253	-2 395 287
Rörelseresultat		-33 796	-1 502 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 671	-216 063
Summa finansiella poster		-305 646	-216 029
Resultat efter finansiella poster		-339 442	-1 718 844
Resultat före skatt		-339 442	-1 718 844
Årets resultat		-339 442	-1 718 844

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 919 245	10 044 518
Summa materiella anläggningstillgångar		9 919 245	10 044 518
Summa anläggningstillgångar		9 919 245	10 044 518
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 483	438
Övriga fordringar		114	-2 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 668	13 385
Summa kortfristiga fordringar		17 265	11 081
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		387 057	352 897
Summa kassa och bank		387 057	352 897
Summa omsättningstillgångar		404 322	363 978
SUMMA TILLGÅNGAR		10 323 567	10 408 496

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		5 615 574	5 615 574
Upplåtelseavgifter		86 909	86 909
Fond för yttre underhåll	7	1 078 228	1 216 728
Summa bundet eget kapital		6 780 711	6 919 211

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 977 204	-1 396 860
Årets resultat		-339 442	-1 718 844
Summa fritt eget kapital		-3 316 646	-3 115 704

Summa eget kapital

3 464 065

3 803 507

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	4 276 375	2 895 000
Summa långfristiga skulder		4 276 375	2 895 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	1 979 183	3 435 558
Leverantörsskulder		345 083	13 286
Skatteskulder		2 633	2 018
Övriga skulder		60 902	56 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 326	202 518
Summa kortfristiga skulder		2 583 127	3 709 989

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 323 567

10 408 496

Kassaflödesanalys

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-33 796	-1 502 815
Justeringar för avskrivningar	6	125 273	125 273
Erhållen ränta		25	34
Betald ränta		-330 472	-184 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-238 970	-1 561 936
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 045	-438
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 139	-27 471
Förändring av leverantörsskulder		331 797	-37 559
Förändring av kortfristiga skulder		22 518	46 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten		109 161	-1 580 537
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	8	-75 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 000	-45 000
Årets kassaflöde		34 161	-1 625 537
Likvida medel vid årets början		352 897	1 978 434
Likvida medel vid årets slut		387 058	352 897

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	Linjär plan	100 år
Fastighetsförbättringar	Linjär plan	30-93 år
Säkerhetsdörrar	Linjär plan	35 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	726 984	603 901
Hysesintäkter lokaler	210 432	210 474
Hysesintäkter p-platser	59 400	49 050
Fastighetsskatt lokaler	6 988	6 992
Avgifter andrahandsuthyrning	19 377	16 205
Övriga intäkter	3 917	5 850
	1 027 098	892 472

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	2 889	1 030
El- och nätavgifter	27 108	35 039
Fjärrvärme	141 063	121 221
Vatten	53 318	45 035
Sophantering	32 696	31 296
Fastighetsförsäkringar	20 699	19 320
Kabel-tv	25 968	24 331
Fastighetsskatt	38 350	37 735
	342 091	315 007
Reparationer		
Lokaler	7 455	0
Gemensamma utrymmen	4 544	0
Lås	0	8 750
Tvättstuga	4 958	0
	16 957	8 750
Periodiskt underhåll		
Tak	46 000	1 682 459
Hus kropp utvändigt	312 500	0
	358 500	1 682 459
	717 548	2 006 216

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Föbrukningsinventarier	1 234	3 366
Föbrukningsmaterial	581	626
Administration och kommunikation	3 783	1 576
Revisionsarvode	21 000	19 150
Ekonomisk förvaltning	48 049	54 855
Teknisk förvaltning	82 951	83 938
Bankkostnader	4 110	4 296
Övriga förvaltningskostnader	10 028	5 312
	171 736	173 119

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden till styrelsen	42 500	69 000
Sociala avgifter	13 196	21 679
Summa	55 696	90 679

Not 6 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	11 717 954	11 717 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 717 954	11 717 954
Ingående avskrivningar	-1 673 436	-1 548 163
Årets avskrivningar	-125 273	-125 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 798 709	-1 673 436
Utgående redovisat värde	9 919 245	10 044 518
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 995 306	1 995 306
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	8 212 000	8 212 000
Taxeringsvärde mark	9 378 000	9 378 000
	17 590 000	17 590 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde lokaler	1 390 000	1 390 000
	17 590 000	17 590 000

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets ingång	1 216 728	996 728
Avsättning enligt stadgar	220 000	220 000
Ianspråktagande fond	-358 500	0
	1 078 228	1 216 728

Not 8 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Handelsbanken	4,70	2024-10-02	1 919 183	0	1 919 183
Handelsbanken	4,68	2023-10-20	2 955 000	-2 955 000	0
Handelsbanken	3,46	2025-09-01	1 456 375	0	1 456 375
Handelsbanken - nytt lån	4,68	2026-09-01	0	2 880 000	2 880 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 435 558		- 1 979 183
			2 895 000	-75 000	4 276 375
Planenlig amortering 2-5 år ca			240 000		

Not 9 Ställda säkerheter

Avseende skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning som säkerheter för skulder till kreditinstitut	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fiberinstallation under hösten, till ingen kostnad för föreningen.

Nytt lån september med ränta 3,02% och bindingstid 2 år med förfallodag 2026-09-30. Amorteras.

Årlig höjning av avgifter med 2% den 1/9 2024.

Renovering av fasaden fortgår under början av hösten.

Göteborg _____ - _____ - _____

Joanna Larsson
Ordförande

Andrea Grankvist
Ledamot

Simon Möller
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor
Adact Revisorer & Konsulter

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Joanna Larsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-11 13:00:13 GMT+01:00
Transaktions-ID: fec5dc97878e47b9954e57724a6ad76b

Underskrift 2

Namn: Andrea Grankvist
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-11 18:06:59 GMT+01:00
Transaktions-ID: 97e4309315214745aaccd28bcefa6245

Underskrift 3

Namn: Simon Möller
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-11 19:29:56 GMT+01:00
Transaktions-ID: 19a9f7873cd449ef8303fbf5fd7f8fcf

Underskrift 4

Namn: Mikael Sigvardsson
Företag: Adact Revisorer & Konsulter AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-12 13:02:42 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3b2143bcb8e54954b06b5c717065e491

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kålltorp 61:2
Org.nr. 769609-4122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Kålltorp 61:2 för räkenskapsåret
2023-09-01 -- 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kålltorp 61:2 för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Adact Revisorer & Konsulter AB

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mikael Sigvardsson
Företag: Adact Revisorer & Konsulter AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-12 13:07:06 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3346fac75a0c44ccb0e4bc10e035e8ad