



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kålltorp 81:1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 81:1	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 3 384 kvm och 2 lokaler om 77 kvm. Byggnadernas totalyta är 3461 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Karlkvist	Ordförande
Göran Köpman	Styrelseledamot
Anette Sommar	Styrelseledamot
Mikael Begger	Styrelseledamot
Simon Särnblom	Styrelseledamot

Valberedning

Henrik Malmström
Anne Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Utbyte och reparation av takfönster
Relining
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2022** ● Algtvätt av tak och fasad
- 2021** ● Byte av 6st radiatorer som riskerar att gå sönder
Åtgärda läckage på vindar - Det läcker in vatten runt fläkthuvorna på de äldre husen när det regnar.
En del takpannor är trasiga eller saknas
Underhållsspolning - Besiktning och filmning av stammar i samband med underhållsspolning
- 2020** ● Ytskiktsrenovering av 1st lägenhet - Renovering av ytskikt enligt underhållsplan
Underhållsmålning av stålräcken
Kontroll/besiktning av radiatorer och synliga värmestammar i de äldre byggnaderna - Ett antal radiatorer uppvisar brister och kommer att bytas ut
Ta bort skadad björk (Kyrkåsgatan 11 C) samt beskära träd

Avtal med leverantörer

Förvaltning SBC
Fjärrvärme Göteborgs Energi
Elavtal Borås Elhandel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-07-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Försäljning av en lägenhet

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 121 019	2 991 397	2 944 396	2 903 868
Resultat efter fin. poster	-3 405 767	-548 376	-211 951	144 165
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	3 681 907	3 462 319	3 259 668	3 244 000
Taxeringsvärde	94 311 000	94 311 000	93 000 000	93 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	611	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 386	14 534	14 624	14 715
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 054	14 198	14 286	14 375
Sparande per kvm totalyta, kr	-20	74	176	282
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	40	28	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	115	114	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	44	44	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	207	199	186	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	-	-	-
Räntekänslighet (%)	23,56	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Tidigare lagt underhåll (relining) samt ökade räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	95 220 669	-	1 815 565	97 036 234
Upplåtelseavgifter	25 024	-	534 435	559 459
Fond, yttre underhåll	3 462 319	-96 940	316 528	3 681 907
Balanserat resultat	-4 383 597	-451 436	-316 528	-5 151 561
Årets resultat	-548 376	548 376	-3 405 767	-3 405 767
Eget kapital	93 776 039	0	-1 055 767	92 720 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 835 033
Årets resultat	-3 405 767
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-316 528
Totalt	-8 557 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 627 785
Balanseras i ny räkning	-5 929 543

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 121 019	2 991 397
Övriga rörelseintäkter	3	8 856	9 112
Summa rörelseintäkter		3 129 875	3 000 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 247 005	-1 628 912
Övriga externa kostnader	9	-213 922	-517 851
Personalkostnader	10	-66 946	-60 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-707 268	-707 271
Summa rörelsekostnader		-5 235 141	-2 914 569
RÖRELSERESULTAT		-2 105 266	85 940
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 153	4 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 318 655	-639 134
Summa finansiella poster		-1 300 502	-634 316
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 405 767	-548 376
ÅRETS RESULTAT		-3 405 767	-548 376

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	139 985 925	140 693 193
Summa materiella anläggningstillgångar		139 985 925	140 693 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		139 985 925	140 693 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 274	37 282
Övriga fordringar	13	1 805 170	2 547 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	-2 588	0
Summa kortfristiga fordringar		1 838 856	2 584 777
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 838 856	2 584 777
SUMMA TILLGÅNGAR		141 824 781	143 277 970

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 595 693	95 245 693
Fond för yttre underhåll		3 681 907	3 462 319
Summa bundet eget kapital		101 277 600	98 708 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 151 561	-4 383 597
Årets resultat		-3 405 767	-548 376
Summa fritt eget kapital		-8 557 328	-4 931 973
SUMMA EGET KAPITAL		92 720 272	93 776 039
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 488 250	33 795 250
Summa långfristiga skulder		33 488 250	33 795 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 150 971	15 342 971
Leverantörsskulder		136 635	81 118
Skatteskulder		15 473	15 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	313 180	267 517
Summa kortfristiga skulder		15 616 259	15 706 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 824 781	143 277 970

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 105 266	85 940
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	707 268	707 271
	-1 397 998	793 211
Erhållen ränta	18 153	4 818
Erlagd ränta	-1 325 967	-632 673
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 705 811	165 357
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 830	28 215
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 890	-48 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 594 091	144 763
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 350 000	0
Amortering av lån	-499 000	-307 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 851 000	-307 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-743 091	-162 237
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 482 517	2 644 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 739 426	2 482 517

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kålltorp 81:1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 064 291	1 888 695
Hysesintäkter bostäder	875 215	906 768
Hysesintäkter lokaler	52 800	48 965
Hysesintäkter p-plats	82 661	81 896
Hysesintäkter förråd	10 152	16 512
Nycklar/lås vidarefakturerering	874	0
Pantsättningsavgift	21 901	38 112
Överlåtelseavgift	13 125	0
Andrahandsuthyrning	0	10 448
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	3 121 019	2 991 397

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Återbäring försäkringsbolag	8 856	9 112
Summa	8 856	9 112

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	219 330	5 495
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 242	31 296
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	18 734
Städning enligt avtal	89 321	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	60 125	0
Gårdkostnader	0	8 686
Gemensamma utrymmen	0	237
Snöröjning/sandning	26 902	17 345
Serviceavtal	1 250	20 370
Förbrukningsmaterial	5 609	0
Summa	419 779	102 162

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	3 544	0
Hyseslägenheter	1 275	3 297
Bostadsrättslägenheter	15 656	0
Tvättstuga	21 084	20 051
Trapphus/port/entr	2 496	1 833
Dörrar och lås/porttele	14 370	11 304
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 783
VVS	3 116	51 972
Värmeanläggning/undercentral	8 965	0
Ventilation	4 968	0
Elinstallationer	35 864	10 348
Tak	0	4 905
Fönster	975	0
Vattenskada	1 576	0
Skador/klotter/skadegörelse	20 660	306 000
Summa	134 547	418 492

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	122 875	0
Stambyte	2 270 910	0
Tvättstuga	0	96 940
Tak	234 000	0
Summa	2 627 785	96 940

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	70 606	139 948
Uppvärmning	443 615	396 798
Vatten	203 900	152 894
Sophämtning/renhållning	136 377	123 728
Summa	854 498	813 368

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	89 525	82 144
Kabel-TV	35 066	32 189
Fastighetsskatt	85 806	83 617
Summa	210 397	197 950

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	4 477
Inkassokostnader	517	1 020
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	21 475
Fritids och trivselkostnader	6 191	787
Föreningskostnader	10 817	6 304
Förvaltningsarvode enl avtal	61 259	359 595
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 383
Korttidsinventarier	7 500	0
Administration	65 282	27 271
Konsultkostnader	20 212	86 914
Föreningsavgifter	6 125	8 625
Summa	213 922	517 851

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	47 600
Arbetsgivaravgifter	14 446	12 935
Summa	66 946	60 535

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 318 655	639 024
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	22
Övriga räntekostnader	0	88
Summa	1 318 655	639 134

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 991 825	142 991 825
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 991 825	142 991 825
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 298 632	-1 591 361
Årets avskrivning	-707 268	-707 271
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 005 900	-2 298 632
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 985 925	140 693 193
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>72 264 686</i>	<i>72 264 686</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	47 311 000	47 311 000
Summa	94 311 000	94 311 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	59 897	59 131
Skattefordringar	2 991	0
Klientmedel	0	1 428 360
Övriga kortfristiga fordringar	2 856	5 847
Transaktionskonto	672 301	0
Borgo räntekonto	1 067 125	1 054 158
Summa	1 805 170	2 547 495

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-2 588	0
Summa	-2 588	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-09-16	4,78 %	14 843 971	15 035 971
SBAB	2026-10-12	1,16 %	23 095 250	23 402 250
SBAB	2025-09-10	3,85 %	10 700 000	10 700 000
Summa			48 639 221	49 445 221
Varav kortfristig del			15 150 971	15 342 971

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 144 221 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	27 000	0
Uppl kostn räntor	-141	7 171
Uppl kostnad arvoden	4 200	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 320	0
Förutbet hyror/avgifter	280 801	260 346
Summa	313 180	267 517

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 500 000	59 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifter med 5% fr.o.m. 2024-01-01

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anette Sommar
Styrelseledamot

Göran Köpman
Styrelseledamot

Mikael Begger
Styrelseledamot

Sandra Karlkvist
Ordförande

Simon Särnblom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 11:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.05.2024 16:48

DOCUMENT ID:

r1M4jHGQA

ENVELOPE ID:

SJx4sSfQC-r1M4jHGQA

DOCUMENT NAME:

Brf Kålltorp 81:1, 769637-0845 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Göran Köpman kopmangoran@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 09:25 16.05.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/05) IP: 80.217.156.14
2. ANETTE SOMMAR anette.sommar@telia.com	Signed Authenticated	16.05.2024 09:34 15.05.2024 17:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/05) IP: 90.235.64.79
3. SANDRA KARLKVIST sandra_karlkvist@yahoo.se	Signed Authenticated	16.05.2024 17:08 16.05.2024 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/27) IP: 94.191.136.245
4. MIKAEL ANDERS STEFAN BEGGER mikaelbegger@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 07:14 17.05.2024 07:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/26) IP: 83.185.240.97
5. SIMON SÄRNBLOM simonsarnblom@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:19 17.05.2024 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/04/09) IP: 2.69.151.209
6. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	17.05.2024 11:28 17.05.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

* 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 Bostadsrättsföreningen Kålltorp 81:1 769637-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kålltorp 81:1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 december 2023 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande 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 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 av Bostadsrättsföreningen Källtorp 81:1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 11:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.05.2024 16:48

DOCUMENT ID:

H1bMVSHzmC

ENVELOPE ID:

BkxeEsrzmA-H1bMVSHzmC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kålltorp.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG	Signed	17.05.2024 11:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08)
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	17.05.2024 11:27	Low	IP: 62.108.192.105

* 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