

Årsredovisning 2019

BRF KÖLHALNINGEN 4 769606-3630

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Brf Kølhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

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.

Föreningens säte är Stockholm.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-11-13.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Kølhalningen 4. Inom fastigheten finns ett bostadshus innehållande 40 lägenheter, varav 37 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har en lokal. Till byggnaden hör också 2 st parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetens totala area enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 1 479 kvm, varav 1 419 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta.

I fastigheten finns även tvättstuga och cykelförråd som gemensamhetsanläggningar.

Lägenhetsfördelning:

38 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens byggnad är 1939 och värdeår 1962.

Tidigare gjorda renoveringar:

2004-2005 Elstambyte

2004-2005 Rörstambyte

2009-2010 Fasadrenovering

2010 Renovering av trapphus

2010 Renovering av hiss

2010 Renovering av utemiljö

2010-2011 Renovering av ventilation

2011 Renovering av källare

Brf K lhalningen 4
769606-3630

 rsredovisning 2019

2011	Byte av port
2014	Renovering av ytterfönster
2017	Renovering av tak
2017	Upprustning av taksäkerhet och snörasskydd

Styrelsens sammansättning

Linda Larsson	Ordförande
Janna Yngwe	Ledamot
Johanna Löfvenius	Ledamot
Karin Poulsen	Ledamot
Peter Wiklund-Wandrup	Ledamot
Linn Wiklund-Wandrup	Suppleant
Andreas Dahlström	Suppleant

Valberedning

Alexander Lindwall och Sverker Eriksson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Stefan Adebahr Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie f reningss mma h lls 2019-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel, stöd och teknisk förvaltning	ReCompany Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

 ret inleddes med att vi kontrakterade en projektledare från SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum) för att ta hand om projektledning f r v rmeprojektet. Enligt hans bedömning behövde undercentralen i källaren bytas samt radiatorerna i lägenheterna och övriga utrymmen. I juni inkom tre offerter. Styrelsen bedömde att samtliga var bristfälliga och att beslut inte kunde fattas baserat på underlaget som kommit in. Den nya styrelsen bestämde sig för att undersöka saken vidare då andra hus i området rimligen bör ha samma v rmestruktur. Ny inspektion följde, den här gången av Stockholm Exergi, som  r de som levererar värmen till oss. Deras utlåtande var att det inte var något fel på undercentralen, endast mindre underhåll som byte av ventil. Stockholm Exergis rekommenderade deras underentrepren d Qseq att inspektera radiatorerna. En första inspektion av ett fåtal lägenheter (i november) visade att det troligtvis inte skulle vara så många radiatorer som skulle behöva bytas. Endast radiatorventil samt injuster ng.

Brf K lhalningen 4
769606-3630

 rsredovisning 2019

Skada i lägenhet. Under sommaren 2019 uppdagades det att en elementet i en lägenhet har st tt och läckt vatten som resulterar i en omfattande vattenskada på golv och vägg. Upptäckten gjorde av den egna bostadsrättsinnehavaren och inga andra lägenheter påverkades. Försäkringen täckte en viss del av summan.

Det finns inga planer på avgiftshöjningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 105 016	1 080 788	1 072 008	1 078 488
Resultat efter fin. poster	-345 682	-287 733	-433 283	-271 150
Soliditet, %	71	71	71	72
Kassalikviditet %	24	497	484	481
Yttre fond	829 569	723 243	616 917	510 591
Taxeringsvärde	46 055 000	35 442 000	35 442 000	35 442 000
Bostadsyta, kvm	1 419	1 419	1 419	1 419
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	630	630	630	630
L�n per kvm bostadsyta, kr	6 205	6 205	6 205	6 205
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	0,81	0,77	0,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	23 653 991	-	-	23 653 991
Upplåtelseavgifter	3 849 887	-	-	3 849 887
Fond, yttre underhåll	723 243	-	106 326	829 569
Balanserat resultat	-5 437 545	-287 733	-106 326	-5 831 604
Årets resultat	-287 733	287 733	-345 682	-345 682
Eget kapital	22 501 843	0	-345 682	22 156 161

Brf Kölhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 831 604
Årets resultat	-345 682
Totalt	<u>-6 177 286</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	138 165
Att från yttre fond i anspråk ta	-37 500
Balanseras i ny räkning	<u>-6 277 951</u>
	<u>-6 177 286</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Brf Kölhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 105 016	1 111 504
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		1 105 016	1 111 506
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-714 645	-681 317
Övriga externa kostnader	8	-107 063	-103 155
Personalkostnader	9	-53 000	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 412	-490 359
Summa rörelsekostnader		-1 357 120	-1 327 399
Rörelseresultat		-252 104	-215 893
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-93 578	-71 840
Summa finansiella poster		-93 578	-71 840
Resultat efter finansiella poster		-345 682	-287 733
Årets resultat		-345 682	-287 733

Brf Kölhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	29 166 604	29 649 016
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>29 166 604</i>	<i>29 649 016</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>29 166 604</i>	<i>29 649 016</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 637	30 454
Övriga fordringar	13	2 408	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 043	45 289
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>75 088</i>	<i>75 745</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 115 766	1 998 560
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 115 766</i>	<i>1 998 560</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>2 190 854</i>	<i>2 074 305</i>
Summa tillgångar		31 357 459	31 723 321

Brf Kölhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 503 878	27 503 878
Fond för yttre underhåll		829 569	723 243
Summa bundet eget kapital		28 333 447	28 227 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 831 604	-5 437 545
Årets resultat		-345 682	-287 733
Summa fritt eget kapital		-6 177 286	-5 725 278
Summa eget kapital		22 156 161	22 501 843
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	8 804 496
Summa långfristiga skulder		0	8 804 496
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 804 496	0
Leverantörsskulder		66 122	88 810
Skatteskulder		117 530	114 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	213 150	213 252
Summa kortfristiga skulder		9 201 298	416 982
Summa eget kapital och skulder		31 357 459	31 723 321

Brf Kölhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 998 560	1 794 149
Resultat efter finansiella poster	-345 682	-287 733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	482 412	490 359
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	136 730	202 626
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	657	-36 223
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 784 316	38 007
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	8 921 703	204 411
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-8 804 496	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 804 496	0
Årets kassaflöde	117 207	204 411
Likvida medel vid årets slut	2 115 766	1 998 560

Brf Kölhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	24 128	29 036
Hysesintäkter, bostäder	140 208	140 208
Hysesintäkter, lokaler	91 200	91 200
Hysesintäkter, p-platser	21 600	21 500
Årsavgifter, bostäder	827 880	827 880
Övriga intäkter	0	1 682
Summa	1 105 016	1 111 506

Brf Kölhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	24 742	12 224
Fastighetsskötsel	38 933	37 369
Städning	38 775	42 300
Övrigt	0	9 557
Summa	102 450	101 450

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	140 668	44 147
Reparationer hissar	12 140	22 769
Summa	152 808	66 916

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Renovering av värmesystemet	37 500	0
Övrigt	0	65 667
Summa	37 500	65 667

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	30 344	30 061
Fjärrvärme	224 676	255 100
Sophämtning	18 089	17 280
Vatten	45 727	44 859
Summa	318 836	347 300

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	33 059	31 806
Fastighetsskatt	59 630	57 900
Kabel-TV	10 362	10 278
Summa	103 051	99 984

Brf Kölhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	55 832	54 714
Bankkostnader	5 525	5 684
Datakommunikation	149	0
Förbrukningsmaterial	0	315
Inkasso	340	0
Korrigerig tidigare år	0	7 411
Postbefordran	387	483
Revisionsarvoden	26 000	25 813
Styr.möte/stämma/städdag	10 177	0
Övriga externa kostnader	5 075	8 735
Övriga förvaltningskostnader	3 578	0
Summa	107 063	103 155

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	13 000	12 568
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Summa	53 000	52 568

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	92 897	71 165
Övriga räntekostnader	681	675
Summa	93 578	71 840

Brf Kölhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 323 592	35 323 592
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 323 592	35 323 592
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 674 576	-5 184 217
Årets avskrivning	-482 412	-490 359
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 156 988	-5 674 576
Utgående restvärde enligt plan	<u>29 166 604</u>	<u>29 649 016</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 066 575</i>	<i>10 066 575</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 055 000	13 642 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	21 800 000
Summa	46 055 000	35 442 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	94 125	94 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 125	94 125
Ingående ackumulerad avskrivning	-94 125	-94 125
Utgående ackumulerad avskrivning	-94 125	-94 125
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2	2
Övriga fordringar	2 406	0
Summa	2 408	2

Brf Kölhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	3 320	2 825
Försäkringspremier	13 771	0
Förvaltning	14 300	13 958
Kabel-TV	2 632	2 589
Städning	3 525	3 525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 495	22 392
Summa	45 043	45 289

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-03-28	1,18 %	3 902 248	3 902 248
SEB	2020-10-28	1,11 %	4 902 248	4 902 248
Summa			8 804 496	8 804 496

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	13 000	0
Beräknat revisionsarvode	24 625	0
El	6 486	9 496
Fjärrvärme	25 835	31 607
Förutbetalda avgifter/hyror	90 241	91 184
Utgiftsräntor	2 897	2 897
Vatten	7 640	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 426	78 068
Summa	213 150	213 252

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 033 500	13 033 500
Summa	13 033 500	13 033 500

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

En inspektion av samtliga lägenheters radiatorer gjordes i februari 2020 och utlåtandet från den första inspektionen stod fast. Arbetet planerades att utföras under första veckan i april. Vid det tillfället var dock risken för smittspridning osäker och arbetet har skjutits fram. Preliminärt sker arbetet i juni eller augusti. Det är dock av stor betydelse att det sker innan nästa vinter. I februari 2020 började hissen stanna vid fler tillfällen än vanligt och de som underhåller hissen rekommenderade att den nu behöver renoveras. Det har funnits med i underhållsplanen och nu genomfördes arbetet under slutet av april och början av maj.

Brf Köllhalningen 4
769606-3630

Årsredovisning 2019

Underskrifter

Stockholm 2020-05-27 | 11:19 CEST

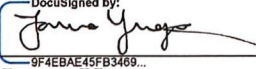
Ort och datum

DocuSigned by:


Linda Larsson
Ordförande

DocuSigned by:


Johanna Löfvenius
Ledamot

DocuSigned by:


Janna Yngwe
Ledamot

DocuSigned by:


Karin Poulsen
Ledamot

DocuSigned by:


Peter Wiklund-Wandrup
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 27

DocuSigned by:


KPMG
Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kölhalningen 4, org. nr 769606-3630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 för år 2019.

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 2019 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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. Risker 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 identifie- rat.

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 Brf Kölhalningen 4 för år 2019 samt av för- slaget 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.

Stockholm den 27 maj 2020

KPMG AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor