

Årsredovisning 2021

BRF KÖLHALNINGEN 4

769606-3630



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÖLHALNINGEN 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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



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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-11-13.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kölhalningen 4 på adressen Slipgatan 5 i Stockholm. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 1 420 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Till fastigheten hör 2 parkeringsplatser. I fastigheten finns även nyrenoverad tvättstuga och cykelförråd.

Fastighetens totala area enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 1.479 kvm, varav 1.419 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta.

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.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Peter Wiklund Wandrup	Ordförande
Johan Mikael Andreas Dahlström	Suppleant
Camilla Gausland Christensen	Styrelseledamot
Ingrid Miriam Beatrice Brundin	Styrelseledamot
Karin Poulsen	Styrelseledamot
Linn Wiklund Wandrup	Styrelseledamot
David Nils Alexander Loforsen	Suppleant

VALBEREDNING

Karin Sunesson och Felicia Saliba.

FIRMATECKNING

Firman tecknas förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Stefan Adebahr Revisor Maneki Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomiskförvaltning NABO
Fastighetsförvaltning NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåre

Injustering av det renoverade värmesystemet avslutades under våren 2021.

Översyn av fastighetens ventilation påbörjades under andra halvåret 2021.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning överfördes till NABO vilken tidigare svarar för den ekonomiska förvaltningen.

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
2011	Byte av port
2014	Renovering av ytterfönster
2017	Renovering av taksäkerhet och snörasskydd
2020	Upprustning av hiss/styrssystem
2020/2021	Uppdatering av radiatorer och injustering värme
2021	Renovering tvättstuga

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 098 587	1 108 830	1 105 016	1 080 788
Resultat efter fin. poster	-971 113	-929 393	-345 682	-287 733
Soliditet, %	69	70	71	71
Yttre fond	927 999	930 234	829 569	723 243
Taxeringsvärde	46 055 000	46 055 000	46 055 000	35 442 000
Bostadsyta, kvm	1 419	1 419	1 419	1 419
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	630	630	630	630
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 205	6 205	6 205	6 205
Genomsnittlig skuldränta, %	0,74	1,09	1,06	0,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	23 653 991	-	-	23 653 991
Upplåtelseavgifter	3 849 887	-	-	3 849 887
Fond, yttre underhåll	930 234	-	-2 235	927 999
Balanserat resultat	-6 277 951	-929 393	2 235	-7 205 110
Årets resultat	-929 393	929 393	-971 113	-971 113
Eget kapital	21 226 767	0	-971 113	20 255 654

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 205 110
Årets resultat	-971 113
Totalt	-8 176 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	138 165
Att från yttre fond i anspråk ta	-516 856
Balanseras i ny räkning	-7 797 532
	-8 176 223

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 098 587	1 108 830
Rörelseintäkter		2	11 907
Summa rörelseintäkter		1 098 589	1 120 737
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 287 527	-1 301 287
Övriga externa kostnader	8	-111 416	-106 538
Personalkostnader	9	-141 383	-63 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 612	-482 412
Summa rörelsekostnader		-2 002 938	-1 953 825
RÖRELSERESULTAT		-904 348	-833 088
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-66 765	-96 305
Summa finansiella poster		-66 765	-96 305
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-971 113	-929 393
ÅRETS RESULTAT		-971 113	-929 393

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	28 221 580	28 684 192
Summa materiella anläggningstillgångar		28 221 580	28 684 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 221 580	28 684 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 389	33 800
Övriga fordringar	12	1 167 346	1 656 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	55 611	36 645
Summa kortfristiga fordringar		1 253 346	1 727 070
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 253 346	1 727 070
SUMMA TILLGÅNGAR		29 474 926	30 411 262

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 503 878	27 503 878
Fond för yttre underhåll		927 999	930 234
Summa bundet eget kapital		28 431 877	28 434 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 205 110	-6 277 951
Årets resultat		-971 113	-929 393
Summa fritt eget kapital		-8 176 223	-7 207 345
SUMMA EGET KAPITAL		20 255 654	21 226 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 804 496	8 804 496
Summa långfristiga skulder		8 804 496	8 804 496
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 007	49 674
Skatteskulder		124 620	121 340
Övriga kortfristiga skulder		0	320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	258 149	208 665
Summa kortfristiga skulder		414 776	379 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 474 926	30 411 262

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 656 439	2 115 766
Resultat efter finansiella poster	-971 113	-929 393
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	462 612	482 412
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-508 501	-446 981
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 569	4 457
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 777	-16 803
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-489 293	-459 327
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	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-489 293	-459 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 167 146	1 656 439

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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	2,5-6,67 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	142 045	140 208
Hysesintäkter, lokaler	88 800	87 200
Hysesintäkter, p-platser	21 600	20 700
Årsavgifter, bostäder	827 880	827 880
Övriga intäkter	18 264	44 749
Summa	1 098 589	1 120 737

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	15 400	13 518
Fastighetskötsel	40 988	77 266
Snöskottning	56 688	0
Städning	44 443	46 107
Trädgårdsarbete	3 305	159
Övrigt	0	11 625
Summa	160 824	148 675

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	8 628	0
Reparationer	158 390	29 632
Reparationer hissar	6 746	591 293
Summa	173 764	620 925

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Renovering tvättstuga	516 856	0
Renovering av värmesystemet	0	140 400
Summa	516 856	140 400

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	24 891	19 010
Sophämtning	20 341	17 650
Uppvärmning	227 028	187 551
Vatten	43 612	48 010
Summa	315 872	272 221

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	23 121	46 827
Fastighetsskatt	62 910	61 710
Kabel-TV	10 562	10 529
Självrisker	23 618	0
Summa	120 211	119 066

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	2 300	128
Juridiska kostnader	7 173	0
Kameral förvaltning	59 520	57 200
Revisionsarvoden	20 375	28 351
Övriga förvaltningskostnader	22 049	20 859
Summa	111 416	106 538

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	31 383	13 589
Styrelsearvoden	110 000	50 000
Summa	141 383	63 589

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65 144	95 709
Övriga räntekostnader	1 621	596
Summa	66 765	96 305

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 323 592	35 323 592
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 323 592	35 323 592
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 639 400	-6 156 988
Årets avskrivning	-462 612	-482 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 102 012	-6 639 400
Utgående restvärde enligt plan	28 221 580	28 684 192
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 066 575</i>	<i>10 066 575</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 055 000	16 055 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
Summa	46 055 000	46 055 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	200	180
Nabo Klientmedelskonto	1 167 146	1 656 439
Skattekonto	0	6
Summa	1 167 346	1 656 625

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	9 148	3 320
Försäkringspremier	16 510	0
Förvaltning	15 191	14 880
Kabel-TV	2 712	2 640
Städning	0	5 068
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 050	10 737
Summa	55 611	36 645

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2023-05-28	0,86 %	3 902 248	3 902 248
SEB	2023-12-28	0,67 %	4 902 248	4 902 248
Summa			8 804 496	8 804 496

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	0	13 000
Beräknat revisionsarvode	22 500	24 625
El	3 678	3 867
Förutbetalda avgifter/hyror	91 269	91 450
Uppvärmning	27 586	23 800
Utgiftsräntor	2 673	1 305
Vatten	8 361	8 007
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 082	42 611
Summa	258 149	208 665

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	13 033 500	13 033 500
Summa	13 033 500	13 033 500

Underskrifter

Stockholm, datum enligt elektronisk underskrift

Peter Wiklund Wandrup
Ordförande

Camilla Gausland Christensen
Styrelseledamot

Ingrid Miriam Beatrice Brundin
Styrelseledamot

Karin Poulsen
Styrelseledamot

Linn Wiklund Wandrup
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt elektronisk underskrift

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

LINN WIKLUND WANDRUP

Karin Poulsen

Ingrid Miriam Beatrice Brundin

CAMILLA GAUSLAND CHRISTENSEN

Nils-Håkan Peter Wiklund Wandrup

STEFAN ADEBAHR

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kölhalningen 4s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kölhalningen 4 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 iverkliga 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Kölhalningen 4 för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kölhalningen 4 enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2022-05-25

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor